

UNIVERSITÉ DE PARIS

FACULTÉ DE DROIT

ANNÉE 1943 - N° 82

Thèse couronnée par la Faculté de Droit de Paris
(Concours 1943-1944)

Prix DUPIN Aîné - Prix Henri CAPITANT

L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION

Thèse pour le Doctorat en Droit
présentée et soutenue publiquement

le 9 Décembre 1943

par

Pierre GULPHE

Licencié ès-Lettres, Lauréat de la Faculté de Droit d'Alger

MEMBRES DU JURY :

M.M. MOREL, Professeur Président

AMIAUD, Professeur Suffragant

LE BALLE, Professeur do

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

ANNÉE 1943-1944

Thèse couronnée par la Faculté de Droit de Paris

(Concours 1943-1944)

Prix DUPIN Aîné - Prix Henri Capitant

L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION

Thèse pour le Doctorat en Droit, présentée et soutenue

le 9 Décembre 1943

par

Pierre GULPHE

Licencié ès-Lettres, Lauréat de la Faculté d'Alger

(1^{er} Prix de Droit Civil)

Substitut du Procureur de la République à Meaux

JURY :

M.M. MOREL Président

AMIAUD Suffragant

LE BALLE do



La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

EN SOUVENIR DE MA MERE

A MON PERE

L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION



INTRODUCTION

Aux termes de l'article 516 du Code Civil, « Tous les biens sont meubles ou immeubles ».

Ce texte placé en tête, et peut-on dire en exergue, du Livre II consacré aux biens et aux différentes modifications de la propriété, souligne que la classification générale des biens, que notre Droit a adoptée, est purement objective.

Le critérium choisi est celui de la mobilité ou de l'immobilité apparente des choses, telle qu'elle résulte de l'observation du monde qui nous entoure et qui est le fruit de la perception de nos sens.

Ce critérium est, en pratique, d'application aisée. Il ne laisse place à aucune équivoque. Un bien est susceptible de déplacement ou il ne l'est pas. Ces deux qualités sont exclusives l'une de l'autre. Il ne peut donc être que meuble ou immeuble.

Exception faite du sol, un bien n'a cependant pas toujours la même qualité. Les récoltes, les arbres; en particulier, sont immeubles tant qu'ils tiennent à la terre. Ils constituent des meubles par contre, dès qu'ils en sont détachés (art. 520 du Code Civil).

À l'inverse, tous les objets mobiliers qui entrent dans la construction d'un bâtiment prennent de ce fait un caractère immobilier. C'est le cas des matériaux de toute sorte employés à l'édification d'une maison, tels que moellons, tuiles, charpentes, armatures métalliques, ciment, sable, plâtre, etc... ainsi que les parquets, vitres, châssis, volets, serrures, balcons, gouttières, conduites d'eau (art. 883 C.C.), qui complètent et achèvent la bâtisse.

Ces mêmes objets redeviennent par contre des meubles si le bâtiment, dont ils constituent une fraction intégrante, vient à être démolé.

La nature mobilière ou immobilière d'un bien apparaît ainsi comme une question d'espèce et même de pur fait.

Or, d'importantes conséquences juridiques y sont attachées. La classification en meubles et immeubles sert de point de départ pour le règlement de tous les problèmes d'ordre patrimonial. Elle

domine la matière des sûretés, des saisies, de la possession, de la publicité, des transmissions, etc... Les règles applicables en matière de conflit de lois, de compétence des officiers ministériels et des juridictions civiles sont déterminées en fonction de cette classification fondamentale.

L'importance de celle-ci est également très grande au point de vue fiscal. Elle permet de déterminer l'assiette de la plupart des impôts et, pour le calcul des droits de mutation, elle se traduit par une différence sensible des tarifs applicables.

Il convient, en pratique, lorsque l'on se trouve en présence d'un acte juridique ou d'un fait matériel comportant des conséquences patrimoniales, d'envisager les biens qu'il concerne afin de déterminer s'ils sont susceptibles alors de déplacement ou non. Dans l'affirmative, les règles juridiques établies pour les meubles leur seront applicables sinon ce seront celles qui sont relatives aux immeubles.

Dans certains cas, c'est tout le contenu du patrimoine de l'intéressé qu'il faut soumettre à cet examen. Lorsqu'il s'agit notamment d'un legs portant sur tous les meubles ou tous les immeubles du défunt. De même, en cas de mariage sans contrat, pour déterminer les biens qui tomberont en communauté et ceux qui resteront propres aux époux.

Cette analyse, sévèrement faite, conduit à des solutions rigoureusement orthodoxes. Mais elles sont loin d'être pleinement satisfaisantes. En pratique, elles présentent même de sérieux inconvénients.

Ce fractionnement en deux masses distinctes des éléments du patrimoine d'un individu est, à certains égards, tout à fait fâcheux en raison de la dualité des règles juridiques qui leur sont propres.

Cette dualité est fonction non seulement des différences physiques que présentent les meubles et les immeubles, mais encore des considérations d'ordre subjectif qui s'attachent à cette division.

Celles-ci sont d'ailleurs la conséquence de celles-là. La constatation de la fixité de certains biens, de leur stabilité dues à leur immobilité dans l'espace, et par suite de leur intangibilité dans le temps, a conduit à cette conclusion que ces biens présentent une valeur supérieure à celle des autres et qu'ils constituent ainsi la portion la plus solide de la fortune des particuliers.

Les meubles, au contraire, ne peuvent être suivis dans leurs déplacements, il est difficile par suite de les individualiser. Ils sont périssables et plus aisés à faire disparaître.

Il s'est établi ainsi une véritable hiérarchie des biens. Cette

idée d'une supériorité, longtemps incontestée, des immeubles sur les meubles s'est traduite sur le plan législatif par des mesures différentes à l'égard des uns et des autres. D'une façon générale, elles sont plus protectrices lorsqu'il s'agit des premiers.

C'est le cas en matière de régimes matrimoniaux ainsi que pour l'appréciation de la capacité requise pour les aliénations ou les pouvoirs des administrateurs des biens d'autrui. Les pouvoirs du mari sur les biens de sa femme, du tuteur sur ceux du mineur, en particulier, ne sont pas les mêmes suivant qu'ils concernent des meubles ou des immeubles. Leur aliénation notamment ne s'opère pas de la même façon et exige l'accomplissement de formalités différentes.

L'application de règles juridiques différentes, qu'elles tiennent à des considérations objectives ou morales, entraîne une dualité de régimes parfois très marquée entre ces deux catégories de biens. Elle a pour conséquence bien souvent de fractionner un patrimoine jusque-là homogène et cohérent dont auparavant les éléments étaient étroitement unis.

Cet inconvénient est particulièrement sensible pour les objets mobiliers qui servent à l'exploitation d'un fonds de terre, bâti ou non. Il est tout à fait regrettable qu'un domaine agricole, une usine ou une maison d'habitation soit ainsi séparé des accessoires nécessaires à sa culture, son fonctionnement, son occupation.

La terre exige du matériel aratoire, des bestiaux et un grand nombre d'instruments qui permettent de lui faire produire des fruits et des récoltes. Une usine suppose la réunion de machines qui servent à transformer les matières premières en objets manufacturés directement utilisables par l'homme. Un bâtiment enfin, n'est propre à l'habitation que s'il est aménagé en conséquence et s'il contient les objets mobiliers sans lesquels il ne serait pas possible d'y vivre.

Sans ces différents accessoires, les fonds de terre resteraient en friche ou seraient improductifs, les bâtiments ne seraient que de simples constructions, impropres à tout usage.

Or, c'est le résultat auquel on aboutirait en appliquant rigoureusement à ces objets, les règles de droit prévues pour les meubles. En voici quelques exemples.

Sous le régime de la communauté légale, notamment, la femme a le droit, lors de la dissolution du mariage, de reprendre les immeubles dont elle était propriétaire au jour de la célébration. Les accessoires qui y étaient attachés sont, au contraire, partagés par moitié en tant que biens communs. La femme n'est donc pas assurée d'en récupérer la totalité. Elle doit même en faire abandon si elle renonce à la communauté. Il serait rationnel pourtant qu'elle fût autorisée à les reprendre.

Il faudrait également que le légataire d'un fonds bénéficiât de plein droit de tous les meubles qui en dépendent, malgré le caractère immobilier de la disposition testamentaire.

Les modalités de la saisie mobilière étant différentes de celles des immeubles, les créanciers du propriétaire seront dans l'obligation d'engager deux procédures simultanées. Faute de quoi, ils seront dans l'alternative de faire vendre le fonds lui-même, d'une part, les objets mobiliers qui en dépendent, d'autre part. L'unité des poursuites contre le débiteur défaillant apparaît comme absolument nécessaire : la saisie pratiquée sur le premier devrait s'étendre à tout ce qui s'y rattache.

D'une façon générale, il serait souhaitable que le matériel et l'outillage affectés au service et à l'exploitation d'un fonds suivissent en toutes circonstances le sort de ce dernier. Il convient pour cela, qu'ils ne puissent en être distraits par suite de l'application de règles de droit différentes. C'est-là un principe de bon sens dont l'utilité pratique est certaine et ne peut être contestée.

Deux procédés techniques ont été imaginés dans ce but.

Le premier en date, consiste à reconnaître la qualité d'immeubles aux instruments d'exploitation afin de faire disparaître toute dualité de régimes.

C'est celui qui figure dans le Code Civil français de 1804. Le législateur les a rangés dans une catégorie particulière de biens, les immeubles par destination. L'énumération en est donnée par les articles 522, 524 et 525, qui sont ainsi conçus :

Article 522 : « Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.

Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer sont meubles ».

Article 524 : « Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination.

Ainsi sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :

Les animaux attachés à la culture ;

Les ustensiles aratoires ;

Les semences données aux fermiers ou colons partiaires ;

Les pigeons des colombiers ;

Les lapins des garennes ;
Les ruches à miel ;
Les poissons des étangs ;
Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;
Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;
Les pailles et engrais ;
Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure ».

Article 525 : « Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration ».

Au cours de travaux préparatoires, Treilhard justifiait l'admission dans notre droit de ce mode d'immobilisation par les considérations suivantes. « Tout ce qu'un propriétaire place dans un domaine pour son service et son exploitation prend la qualité d'immeuble par destination ; les choses ainsi placées deviennent en effet une partie du fonds puisqu'on ne pourrait les enlever sans le détériorer et le dégrader essentiellement, et sans rendre son exploitation impossible. La règle établie sur la destination du propriétaire est donc fondée sur la justice et sur l'intérêt évident de la société » (1).

On retrouve ainsi les deux idées qui dominant dans notre droit la matière des biens : l'idée de supériorité de la fortune immobilière et la nécessité d'assurer efficacement sa protection.

La place particulièrement importante que les instruments de production tiennent dans l'exploitation d'un fonds leur confère en effet une valeur exceptionnelle. Elle justifie dès lors leur assimila-

(1) Fenet *Récueil complet des travaux préparatoires du Code Civil*, Paris, 1827-1828, tome XI, p. 35.

tion à des immeubles et par suite l'application des dispositions de loi prévues pour cette catégorie de biens.

Cependant, le but recherché est moins la protection de ces instruments que celle du fonds lui-même. Ce que l'on a voulu obtenir avant tout c'est la disparition de toute dualité de régimes par l'extension à leur égard de toutes les règles de droit et de toutes les procédures dont ce dernier est appelé à faire l'objet.

Ce procédé technique a été adopté par la plupart des législations latines et par d'autres, plus ou moins inspirées du Code Napoléon.

Le Code Civil de Belgique et le Code italien de 1865, en particulier, reproduisent à peu de choses près les dispositions des articles 524 et 525.

Il en est de même, avec quelques variantes de détail, du Code Civil chilien (art. 570) et du Code Civil des Pays-Bas (art. 563).

Le Code Civil espagnol de 1889 (art. 334), le Code Civil portugais (art. 375), l'ordonnance de l'Île de Malte de 1868 (art. 2), et le *Svod Zakonov* de la Russie impériale (art. 390) contiennent des dispositions analogues. Si ces législations reconnaissent la qualité d'immeubles aux accessoires d'exploitation, elles ne les rangent cependant pas dans une catégorie particulière de biens. Ces objets ne sont pas qualifiés d'immeubles par destination ; ils sont purement et simplement assimilés à des immeubles par nature.

Les législations d'inspiration germanique, par contre, n'ont pas adopté le même procédé technique, exception faite du Code autrichien dont les articles 293 à 297 reproduisent assez fidèlement les dispositions correspondantes du Code Civil français.

Le *Landrecht* du Royaume de Prusse, le *Bürgerliches Gesetzbuch* de l'Empire allemand, le Code Civil suisse de 1907 se contentent de poser en règle générale que les accessoires sont juridiquement inséparables de la chose principale. Le même droit de propriété qui frappe celle-ci frappe également les objets mobiliers qui s'y rattachent. Tous les actes juridiques qui concernent l'une s'étendent aux autres de plein droit, à moins que le contraire n'ait été réservé. De telle sorte que les accessoires d'une chose ne peuvent être saisis indépendamment de cette chose.

Il n'est plus question d'immobilisation comme dans les précédentes législations. Ce procédé technique est donc ainsi profondément différent du nôtre.

Or, l'examen des législations les plus récentes fait apparaître une très nette défaveur de ce dernier procédé au bénéfice de l'autre.

Le Code Civil de l'Espagne Républicaine de 1931, le Code Ci-

vil de la province de Québec de 1937 se rattachent encore à la conception du Code de 1804. Par contre, le Code Civil des Etats-Unis du Brésil de 1916 (art. 43), le projet de Code Civil argentin de 1936 (art. 108), et enfin, le Code Civil de l'Italie fasciste de 1942 ont abandonné cette conception et adopté les principes des législations germaniques.

En cette matière, les principes de notre droit sont l'objet depuis le début du XX^{ème} siècle, d'une défaveur incontestable de la part des législateurs étrangers.

C'est un phénomène juridique tout à fait remarquable dont il eut été intéressant de découvrir les causes afin d'en apprécier la portée. Il n'a pourtant fait l'objet d'aucune étude particulière.

C'est une des raisons et non des moindres, qui nous ont incité à procéder à l'examen de ce mode particulier d'immobilisation, d'autant plus qu'aucune monographie ne lui a encore été consacrée.

Cette institution vient d'être envisagée sous son aspect purement téléologique. On en connaît désormais le but. Il importe maintenant d'en définir les modalités d'application et les effets. On sera alors en mesure de porter sur elle un jugement critique tout à fait objectif et de vérifier ainsi si elle donne satisfaction aux besoins pour lesquels elle a été créée.

Il sera possible dès lors de s'assurer si le discrédit qui entoure actuellement ce procédé technique est justifié ou non.

Tel est le but que nous nous sommes fixé en abordant l'étude de l'immobilisation par destination.

Le plan qui sera suivi est celui que nous avons observé pour la recherche, la réunion et le classement des différents éléments qui nous ont permis d'élaborer notre travail.

Dans une première partie, nous nous efforcerons, d'une part, de rechercher dans le droit romain et dans l'ancien droit français les précédents historiques de cette institution et, d'autre part, de dégager des travaux préparatoires et des textes du Code Civil ce qu'a été la conception des rédacteurs de 1804.

Dans une seconde partie, consacrée au droit actuel, nous présenterons, dans son ensemble, notre droit positif en la matière.



PREMIÈRE PARTIE

LES PRÉCÉDENTS HISTORIQUES ET LE CODE CIVIL

CHAPITRE I

LE DROIT ROMAIN.

1. — Histoire de la distinction des biens en meubles et immeubles.

1. — On ne trouve en droit romain aucune construction juridique analogue à l'immobilisation par destination. A aucun moment de son histoire, on n'a imaginé que des biens de nature mobilière devaient, en raison de leur affectation au service et à l'exploitation d'un fonds, être considérés comme des immeubles et traités comme tels.

Cette constatation n'a rien de surprenant si l'on songe que les Romains n'ont jamais fait de distinction entre les meubles et les immeubles, tout au moins à titre principal.

Il ne leur avait pas échappé cependant que, par nature, certains biens ne peuvent être déplacés, alors que les autres sont susceptibles de l'être. Mais cette considération n'avait pas la valeur d'un critérium de distinction absolu et général, dominant, comme dans notre droit, toutes les questions d'ordre patrimonial. Elle constituait plutôt le fondement d'une classification rationnelle, purement théorique d'ailleurs. Cela est si vrai qu'à l'intérieur même de la catégorie des meubles, on séparait les animaux des choses inertes qui ne peuvent changer d'emplacement sans l'intervention de l'homme. On opposait ainsi les *res immobiles* aux *res mobiles* et *res mobiles*.

Cette discrimination minutieuse souligne qu'il ne s'agissait en quelque sorte que d'une subdivision des choses corporelles. Accarias la mentionne à titre purement documentaire. Il la présente comme une distinction tout à fait accessoire, sans conséquence pratique et, par suite, sans intérêt pour l'étude de la matière des biens (1).

Cette affirmation catégorique ne vaut que pour le droit romain primitif qui est dominé par la division fondamentale en *res Mancipi* et *res nec Mancipi*.

(1) *Précis de droit romain*. 4^{ème} édition, tome I, § 195, p. 498.

La première catégorie comprenait toutes les choses précieuses que l'on considérait comme les éléments les plus importants de la fortune des particuliers. Le contenu en était limitativement déterminé.

Elle se composait des fonds de terre, avec les servitudes prédiales rustiques établies à leur profit, les esclaves et les animaux domestiques, de trait ou de bât, qui y étaient attachés (1). Encore ne s'agissait-il que des fonds italiques. Ceux qui étaient situés hors d'Italie faisaient partie de la seconde catégorie avec tous les autres objets dont la valeur était considérée comme moindre que celle des précédents. C'est la raison pour laquelle leur transmission ne s'opérait pas de la même façon.

La *mancipatio*, mode de transfert solennel et formaliste, était exclusivement réservée aux choses dont la conservation dans le patrimoine familial s'imposait plus particulièrement. La procédure compliquée qui devait être observée constituait un obstacle aux pressions extérieures et aux manœuvres des tiers. C'était en même temps un moyen de contrôle destiné à empêcher toute aliénation inconsidérée ou désavantageuse. Des formalités nombreuses et presque rituelles rappelaient à leur auteur la gravité et l'importance de l'opération qu'il réalisait.

Toutes ces précautions d'ordre technique n'avaient paru nécessaires que pour la portion la plus importante de la propriété quiritaire. C'est ce qui explique que l'on ait qualifié de *res nec Mancipi* les biens qui se transmettaient, sans ces formalités, par simple *traditio*.

Cette division est, sur le plan juridique, le reflet des mœurs et des conceptions de l'époque. Elle est fondée sur le prix que l'on attachait alors à certains biens par rapport à d'autres. Le critérium adopté était ainsi à la fois arbitraire et simpliste. Il est révélateur du degré d'évolution du droit à cette époque. Dans une société encore primitive comme l'était la Rome ancienne, il n'est pas étonnant que l'on ne se soit pas attaché à des considérations de pure théorie, afin d'aboutir à une classification rationnelle et rigoureusement juridique.

La division en *res Mancipi* et *res nec Mancipi* correspond plutôt à une classification que l'on devait alors faire couramment en pratique. C'est ce qui explique son caractère nettement empirique. On y trouve notamment aucun préjugé défavorable à l'égard des objets mobiliers, comme le montre le contenu hybride des *res Mancipi*. C'est la preuve également que l'on s'attachait uniquement à la valeur intrinsèque des biens, indépendamment de leur nature physique.

(1) : Gaïus, *Inst.*, II, § 16.

C'est pourquoi les mêmes règles juridiques s'appliquaient indistinctement à eux.

En ce qui concerne la possession notamment, on ne distinguait pas suivant qu'elle portait sur des meubles ou sur des immeubles. La sanction était la même. Dans les deux cas, le propriétaire pouvait exercer l'action en revendication et la publicienne.

Les uns et les autres pouvaient être acquis par prescription et la propriété dont ils étaient l'objet était susceptible des mêmes démembrements. L'hypothèque qui, dans notre droit, ne porte en principe, que sur les immeubles, pouvait grever des meubles. C'est ce qui faisait dire au jurisconsulte Marcien qu'il n'y avait avec le gage qu'une différence de terminologie : « *Inter pignus et hypothecam tantum nominis sonus differt* ». (1).

La conquête de nouvelles terres dont s'accompagnait l'extension de la domination romaine devait avoir sur cet état de choses de profondes répercussions. Les *res nec mancipi* prirent, de ce fait, une importance sans cesse croissante par rapport aux fonds italiques dont l'étendue demeurait stationnaire. On en apprécia d'autant plus la souplesse des règles de droit qui leur étaient propres et, en particulier, la facilité de leur mode de transfert.

C'est ce qui explique que la législation ait, en cette matière, évolué de façon régulière et continue dans le sens d'une extension du droit des gens au détriment du droit quiritaire. Le déclin de ce dernier a suivi de près celui du formalisme dont il était entouré. Il en a été de même pour la division en *res mancipi* et *res nec mancipi* dont l'évolution est également en constante régression.

Cette évolution porte sur plusieurs siècles. Au deuxième siècle de notre ère, Gaius la présente comme toujours vivace et aussi grosse de conséquences qu'à son origine. (2). Mais on assiste déjà à l'éclosion de la division en meubles et immeubles.

La dispersion de la propriété foncière, consécutive au développement de Rome et à l'accroissement de la propriété immobilière, avait entraîné d'importantes modifications dans le mécanisme de la *mancipatio*. Celle-ci impliquait, en effet, entre autres formalités, que l'acquéreur saisisse de sa main l'objet qu'il voulait acheter. On s'était vite rendu compte que ce geste rituel, dont l'opération tirait son nom, ne permettait pas d'aliéner plusieurs fonds en une seule fois. Pour ne pas être obligé de se rendre successivement sur leurs emplacements respectifs afin d'y accomplir les formalités prescrites, on se contenta de la présentation d'une fraction symbolique de chacun d'eux.

(1) : D., I. XX, t. I, fr. 5, § 1.

(2) : Gaius, *Inst.* II, § 16.

On aboutit ainsi rapidement à une dualité dans la procédure, car, pour les meubles, l'ancienne règle subsistera : « *Non plures simul quam quod manu capi possunt* ». (1)

Sous l'influence de considérations d'ordre pratique et grâce aux progrès réalisés dans la technique juridique, on fut amené à concevoir une différence de traitement entre les choses corporelles suivant leur nature propre.

L'histoire de la division des biens en meubles et immeubles est faite d'une série d'atteintes apportées à la division fondamentale précédemment admise. Le développement de l'une est lié au déclin de l'autre, jusqu'à ce que la seconde se soit substituée à la première. Cette substitution ne se présente pas comme un renversement brutal des principes établis. Elle est l'aboutissement d'une longue évolution au cours de laquelle des règles différentes furent successivement adoptées pour des cas particuliers, sans cesse plus nombreux. Son origine est donc très nettement empirique, car elle a été imposée par des considérations de pur fait qui étaient apparues comme absolument décisives. Les juriscultes, comme le fait remarquer Barthou, « sous l'influence de nécessités pratiques, devaient en adopter certaines conséquences d'une inévitable et immédiate utilité ». (2)

On s'était rendu compte de bonne heure qu'il convenait, à l'égard des meubles, d'assouplir les règles de droit prévues pour les immeubles appartenant à la même catégorie de biens et qui leur étaient en principe, applicables de plein droit.

On a abouti ainsi à une dualité de régimes dont l'expérience avait révélé la nécessité et qui s'imposait en toute objectivité.

C'est ainsi, qu'en matière de contrats, on avait vite admis que certains, comme le *mutuum* par exemple, n'auraient pas les mêmes effets suivant la nature de leur objet. Les uns, tels le commodat, le gage, le dépôt ne pouvaient d'ailleurs porter que sur des meubles alors que d'autres, comme le précaire, étaient particuliers aux immeubles.

En cas de conflit sur la possession, les interdits étaient différents, suivant le bien litigieux. L'interdit *uti possidetis*, réservé aux immeubles, faisait triompher le possesseur actuel (3), tandis que, pour les meubles, l'interdit *utrubi* donnait gain de cause à celle des deux parties qui, dans l'année qui en précédait l'exercice, avait possédé le plus longtemps. (4) On y découvre cette idée que

(1) : Ulpien, *Reg.* XIX, § 6.

(2) : *De la distinction des biens en meubles et immeubles*. Thèse, Paris, 1886, p. 40.

(3) : Gaïus, *Inst.*, IV, 150.

(4) : *Ibidem*, *Inst.*, IV, 149.

les objets mobiliers étant moins stables que les immeubles sont moins faciles à identifier et, par suite, à surveiller et à reconnaître. C'est ce qui explique que la durée de l'usucapion ne soit pas la même dans les deux cas. Au temps de Gaïus, elle est de 1 an pour les meubles et de 2 pour les immeubles. (1) Ces délais furent portés sous Justinien respectivement à 3 et à 10 ou 20 ans. (2).

A ces différences, résultant de simples constatations matérielles, s'en ajoutèrent d'autres qui étaient fonction de la supériorité que l'on reconnut bientôt aux immeubles. La mobilité de certains biens s'accompagnait, en effet, d'une certaine fragilité puisqu'il était facile de les faire disparaître et de les soustraire à leur propriétaire. Cette différence de valeur s'est traduite dans l'ordre de saisie des biens lors de l'exécution des sentences. On ne pouvait procéder à la saisie des immeubles puis des *jura* que lorsque celle des meubles s'était révélée insuffisante. (3) On la retrouve également dans le régime des biens des mineurs et dans la règle de l'inaliénabilité de la dot immobilière.

La substitution de la procédure extraordinaire à celle des actions de la loi a contribué au développement de la division en meubles et immeubles. Mais ce n'est qu'à l'extrême fin du Bas-Empire qu'elle deviendra absolument générale.

On s'était attaché jusque-là à des modifications de détail correspondant aux caractères particuliers de ces deux sortes de biens. En ce qui concerne les meubles, les Romains, selon Saleilles, s'étaient contentés de « n'accepter pour eux que les différences commandées par ces caractères eux-mêmes ». (4) Il souligne ainsi la nature essentiellement empirique de cette division.

Cette dernière ne s'est substituée à la précédente que sous Justinien lorsque la *traditio* fut devenue le mode normal d'aliénation et de transfert de tous les biens. Au Vème siècle, elle demeure encore, dans le Code théodosien, inopérante pour toutes les *res mancipi*. Au siècle suivant, la *mancipatio* a définitivement disparu en même temps que la procédure dont elle était entourée. La distinction fondamentale qui y était attachée n'avait plus de raison de subsister et elle disparut du même coup. Ce n'est qu'à cette époque que la division en meubles et immeubles a pu prendre sa place et devenir à son tour la *summa divisio rerum*. (5)

On comprend que l'on n'ait pu jusque-là imaginer un procédé technique analogue à l'immobilisation par destination. Les objets

(1) : Gaïus, *Inst.* II, 46.

(2) : *Inst.* II, 6. *pr* et *Code*, VII, 31.

(3) : Ulpien, *D.* XLII, I, 15.2.

(4) : *De la possession des meubles en droit romain*, Thèse, Paris, 1883, p. 2.

(5) : May, *Eléments de droit romain*, 18ème édition, n° 83, p. 211.

mobiliers, affectés au service et à l'exploitation d'un fonds, demeuraient soumis aux règles juridiques applicables aux meubles, mais, dans certains cas particuliers, la solution contraire avait cependant été adoptée. C'est ainsi, qu'en cas de legs ou d'aliénation entre vifs, la propriété de certains objets mobiliers était transférée en même temps que celle du fonds.

C'est ce que nous allons étudier dans les deux sections de ce chapitre respectivement consacrées aux questions suivantes :

Section I : *L'instrumentum*.

Section II : Les applications pratiques de la notion d'accessoire d'un fonds.



SECTION I — L'INSTRUMENTUM.

Paragraphe I — **CONTENU DE L'INSTRUMENTUM.**

2. — *Legs cum instrumento* et *legs instructus*. — 3. — *L'instrumentum* et l'immobilisation par destination.

2. — En droit romain, le bénéficiaire d'un legs immobilier ne recevait, en principe, qu'un immeuble dépouillé des accessoires qui y étaient attachés. Pour qu'il en fût autrement, le testateur devait spécifier que le bien légué lui serait délivré dans l'état où il se trouverait au jour de son décès. On désignait sous le nom d'*instrumentum*, l'ensemble des accessoires et ustensiles qui passaient ainsi au légataire d'un fonds.

Cette conséquence n'était pas attachée à cette forme particulière de disposition à cause de mort. Il existait, à côté du legs stipulé *cum instrumento* le legs dit *instructus* qui aboutissait à un résultat semblable.

Il s'agissait toutefois de deux choses bien distinctes, comme le souligne Paul : « *Sive cum instrumento fundus legatus est, sive instructus, duo legata intelliguntur* ». (1)

(1) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 1, pr.

Leur étendue respective était, en particulier, fort différente. Le legs *cum instrumento* ne portait que sur les accessoires du fonds lui-même, c'est-à-dire sur les objets nécessaires à l'exploitation ou à l'utilisation même du fonds. Cassius définissait l'*instrumentum* comme l'ensemble des objets sans lesquels il ne serait pas possible d'exercer des actes de possession sur le fonds : « *Quippe instrumentum est, apparatus rerum diutius mansurarum, sine quibus exerceri requiritur possessio* ». (1) Cette formule souligne le caractère strictement économique de ce legs.

On avait été amené, par suite, à en exclure les biens consommables par le premier usage car ils ne constituent pas des accessoires nécessaires à l'exploitation du fonds, ou qui ne jouent tout au moins qu'un rôle tout à fait secondaire. C'était le cas, notamment, de la nourriture des esclaves, bien que certains juriconsultes, tels qu'Ulpien, les aient compris dans l'*instrumentum* du fonds sur lequel ceux-ci travaillaient, car sans nourriture, ils auraient été capables d'aucun effort.

D'une façon générale, un tel legs ne pouvait s'étendre à des choses périssables et de courte durée. L'expression « *rerum diutius mansurarum* » qui figure dans la formule de Cassius, le souligne. Sabinus précisait, de son côté, qu'il ne fallait y comprendre que ce qui a coutume d'être sur le fonds et d'y rester la plus grande partie de l'année, ainsi que ce qu'on en retire pour le laisser sur le fonds : *cui fundus, quaeque ibi sunt, in fundus, et omnia quae in eo solita sunt esse, quaeque ibi major parte anni morari, et ni qui in eum manendi causa recipere se consueverunt, legati videntur* ». (2)

C'est la raison pour laquelle les grains destinés aux semailles faisaient partie de l'*instrumentum* du fonds légué, tandis que ceux qui servaient à l'alimentation du propriétaire et de ses gens en étaient exclus.

Le souci des juriconsultes de déterminer avec précision les biens directement affectés à l'usage d'un fonds est particulièrement net en ce qui concerne les esclaves. Si l'on s'accordait pour comprendre dans le legs *cum instrumento* les esclaves attachés aux travaux des champs, il n'en était pas de même de ceux qui étaient employés comme fermiers : « *...qui quasi colonus in agro erat* (3) ou comme surveillants, ainsi que ceux qui exerçaient les professions de tailleur, barbier, cuisinier, boulanger, maçon, portier, etc., avec leurs femmes et leurs enfants. La coutume s'était établie, dans certaines régions, de les y comprendre (4) mais Labéon et Pégase

(1) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, *pr.*

(2) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 18, § 1.

(3) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 3.

(4) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 1.

ne l'approuvaient pas car ils ne constituaient pas, à proprement parler, des accessoires du fonds lui-même. (1)

D'une façon générale, les jurisconsultes faisaient entrer dans un tel legs, quand il portait sur un domaine rural, tout ce qui y avait été placé pour faire venir, recueillir et conserver les fruits « *In instrumento fundi ea esse, quae fructus quaerendi, cogendi, conservandi gratia parata sunt* ». (2) C'était le cas des esclaves, des bœufs de labour, des troupeaux que l'on fait paître pour engraisser le sol, des charrires, bûches, faux, paniers utilisés pour le transport des récoltes, tonneaux, muids pour le vin et l'huile, etc... (3)

Il en était de même des chevaux, des voitures qui servaient au transport des produits du domaine, ainsi que des tonneaux et des outres dans lesquels on livrait le vin. (4) Certains jurisconsultes y ajoutaient même les abeilles et les ruches. (5)

Le legs *cum instrumento* pouvait porter également sur les bâtiments et, en particulier, sur un moulin. Selon Ulpien, les objets suivants y étaient alors compris : les meules, les roues, le foin, les pailles, l'âne qui fait tourner la roue, le moulin proprement dit, etc... « *Et molas, et machinas, foenum, stipulas, asinum machinarium, machinam frumentariam*... » (6)

Le contenu d'un tel legs n'avait rien de rigide et l'admission de certains objets cités par Ulpien était controversée. (7)

Il en était de même pour les exploitations commerciales. Paul affirmait, en particulier, que les esclaves attachés à un établissement de bains étaient compris dans l'*instrumentum* de ce dernier, alors qu'il excluait ceux qui étaient employés dans un cabaret pour servir les clients. (8) L'unanimité des jurisconsultes n'avait pu d'ailleurs se réaliser sur ce point. (9)

Quelle qu'ait été l'étendue reconnue au legs *cum instrumento*, il n'en reste pas moins que les Romains y englobaient la plupart des objets que l'on considère de nos jours comme affectés au service et à l'exploitation d'un fonds. Les controverses qui s'étaient élevées sur certains points n'empêchent pas de conclure que la notion d'accessoire, envisagée sous un angle tout à fait objectif, était familière aux juristes d'alors.

(1) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 3 et 4.

(2) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 8, *pr.*

(3) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 8.

(4) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 1.

(5) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 10 et 11.

(6) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 10.

(7) : Neratius, D., liv. XXXIII, tit. VII, fr. 18, § 2.

(8) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 13, *pr.* et § 1.

(9) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 17, § 2.

Cette conséquence est particulièrement nette quand on compare l'étendue de ce legs avec celle du legs *instructus*. Elle était, en effet, sensiblement moindre, car ce dernier comprenait les mêmes objets et assurait, en outre, la transmission au gratifié de tout ce que le disposant avait placé pour la satisfaction de ses besoins strictement personnels. C'est la raison pour laquelle le legs *instructus* était utilisé couramment pour gratifier quelqu'un d'un immeuble d'agrément. Lorsqu'il s'agissait, au contraire, d'un fonds de terre, on recourait plus volontiers au legs *cum instrumento*, bien que le premier ne soit pas spécial aux fonds urbains, car, en dehors des objets qui garnissent la maison de campagne du maître, il y a peu d'accessoires qui ne soient pas affectés au service de la terre.

D'une façon générale, le legs *instructus* s'étendait à tout ce qui avait été placé dans une maison pour en rendre l'occupation plus agréable à son propriétaire : « *Nam omne quidquid in domo fuit, quo instructor ibi esset paterfamilias, continebitur* ». (1) C'est ainsi que le mobilier, la lingerie de maison, l'argenterie, la vaisselle, les vins de la cave, les livres de la bibliothèque, les médicaments passaient au légataire. (2) Certains juristes y ajoutaient même la garde-robe du défunt. (3)

Ces mêmes objets n'étaient pas compris dans le legs du fonds, stipulé *cum instrumento* : « *Suppellex, caeteraque si qua in agro fuerunt, quo instructor esset paterfamilias, instrumento fundi non continentur* ». (4)

C'est la raison pour laquelle, lorsqu'il portait sur un immeuble d'habitation, le légataire ne recevait que les instruments nécessaires à la conservation ou à la sécurité de l'édifice et ne bénéficiait pas des ornements que le testateur avait placés pour la satisfaction de ses goûts personnels et notamment les tableaux : « *Instrumenti enim ea esse quae ad tutelam domus pertinent : ornamenta, quae ad voluptatem saeculi tabulas pictas* ». (5)

Ce legs se caractérisait ainsi par son but essentiellement utilitaire. Il s'étendait à peu de choses près aux objets mobiliers qui figurent actuellement dans l'énumération des immeubles par destination, telle qu'elle est donnée par les articles 522 à 525 du Code civil. Certes, son contenu n'était pas rigoureusement déterminé, mais il est bien établi, par contre, qu'il était exclusif de tout objet qui n'était pas nécessaire au service et à l'exploitation du fonds légué.

(1) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 43.

(2) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 27 à 43.

(3) : Ulpien, D., liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 43.

(4) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 15.

(5) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 16.

C'est justement ce qui le différenciait de l'autre forme de legs. Celui-ci comprenait au surplus tous les meubles qui, dans notre droit, sont insusceptibles d'immobilisation.

C'était le cas, en particulier, de tous ceux qui étaient attachés à la personne du défunt. Aussi, avait-on l'habitude de dire de celui qui faisait un legs *instructus* qu'il était censé laisser non pas l'*instrumentum* de son fonds, mais le sien propre : « *Hoc ergo legato non agri instrumentum, sed proprium suum instrumentum reliquisse videtur* ». (1)

Lorsqu'il s'agissait, au contraire, de déterminer en pratique l'étendue d'un legs *cum instrumento*, on s'attachait à n'y faire entrer que les objets employés dans l'intérêt du fonds, à l'exclusion de ceux qui étaient utilisés personnellement par le défunt. C'est ce qui résulte de la formule de Paul donnée à propos d'un moulin : « *Nam plurimum interest, instrumentum pistoribus, an pistrino paratum sit* ». (2)

On comprend dans ces conditions que l'on ait été conduit à voir dans cette institution particulière du droit romain un précédent notable de l'immobilisation par destination.

Celle-ci est, en effet, indépendante de toute considération personnelle. Or, la composition de l'*instrumentum* révèle également le souci d'assurer la continuité de l'exploitation léguée. Dans le cas particulier de la transmission à cause de mort d'un immeuble bâti ou non, les accessoires matériels qui y étaient attachés en suivaient le sort, de la même façon que, dans notre droit, les objets immobilisés en raison de leur affectation sont inséparables du fonds auquel ils appartiennent. Certains auteurs sont allés jusqu'à affirmer que les Romains avaient connu une véritable immobilisation par destination, avant la lettre, dont le legs *cum instrumento* serait une application particulièrement significative. (3)

3. — Certaines discussions doctrinales relatives au contenu de l'*instrumentum* permettent de supposer qu'il ne s'agit pas seulement d'une analogie incontestable entre certaines solutions du droit romain et celles du droit français. Elle correspondrait, au contraire à une identité complète de leurs conceptions respectives.

C'est ainsi qu'Ulpien déclare que, lorsque des biens mobiliers servent à l'exploitation de plusieurs domaines, il faut rechercher

(1) : Sabinus, D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 27.

(2) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 18, § 1.

(3) : Barthou (L), *op. cit.*, p. 41. — Cesar-Bru (Ch), *La division des biens en meubles et immeubles*, Thèse, Toulouse, 1890, p. 22. — Jacques (Ch), *Histoire de la distinction des biens en meubles et immeubles à Rome, en pays coutumier et dans le Code civil*, Thèse, Paris, 1884, p. 53.

auquel d'entre eux le propriétaire les avait plus particulièrement affectés, afin de déterminer l'*instrumentum* dont ils font partie. Selon lui, le terme de destination : « *Et ego arbitror, si quidem apparet voluntas patrisfamiliae, cui potius agro destinaverat, ejus esse instrumentum* ». (1)

Par ailleurs, un texte de Paul, relatif aux animaux d'élevage, contient un principe de discrimination que l'on pourrait transposer dans notre droit. Ce jurisconsulte fait remarquer que, lorsque le fonds légué comprend des brebis, il faut distinguer celles qui n'ont été placées que pour tirer profit de leurs toisons et de leurs portées, de celles qui se trouvent sur des terrains qui ne se prêtent qu'au pâturage. Les secondes seules passaient au légataire du fonds. Elles seules pouvaient, en effet, être comprises dans l'*instrumentum* de ce dernier, car il était alors établi qu'il n'y avait pas d'autre façon de tirer parti des terres sur lesquelles elles étaient élevées : « *De grege ovium ita deilinguendum est, ut si ideo comparatus sit, ut ex eo fructus caperetur, non debeat; si vero ideo, quia non aliter ex saltu fructus percipi poterit, contra erit: quia per grege fructus ex saltu percipiuntur* ». (2)

Cette idée domine tout notre droit positif en la matière. La jurisprudence s'est attachée, dans ce domaine précis, à une considération de ce genre car, en dehors de cette hypothèse particulière, les animaux d'élevage ne peuvent être considérés comme de véritables accessoires du fonds. C'est justement dans le cas où ce dernier ne se prête pas à la culture que les animaux d'élevage apparaissent, en effet, comme affectés directement à son exploitation. (3)

Dans une hypothèse de ce genre, le jurisconsulte Tuberô décidait que, si le défunt a légué 2.000 brebis, le légataire n'en recevra cependant que la moitié, si ce chiffre correspondait au nombre de bêtes élevées sur le fonds. (4)

Cette remarque souligne que l'on ne comprenait dans l'*instrumentum* d'un fonds que les accessoires strictement nécessaires à son exploitation. C'est également, dans notre droit, la condition indispensable pour qu'un objet mobilier puisse être qualifié d'immeuble par destination. (5)

Il est ainsi incontestable que les objets contenus dans le legs d'un fonds, stipulé *cum instrumento* étaient sensiblement les mê-

(1) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 14.

(2) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 9.

(3) : Voir, *infra*, 20.

(4) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 25, pr.

(5) : Voir, *infra*, 75.

mes que ceux qui, dans notre droit, constituent des immeubles par destination.

Ces objets présentaient, en outre, des caractères communs, comme le soulignent les trois textes qui viennent d'être cités. Ces caractères étaient, dès cette époque, très nettement dégagés et, en leur absence, les biens qui se trouvaient sur le fonds ne passaient pas au légataire.

Il est ainsi établi que les Romains s'étaient efforcés d'assurer la transmission en bloc d'un fonds et des instruments nécessaires à son exploitation ou à son utilisation. Elle avait un caractère exceptionnel et, en l'absence de clause particulière, le legs d'un immeuble ne portait pas sur les objets mobiliers qui s'y trouvaient.

Cette conséquence n'était pas propre aux actes de disposition à cause de mort. La vente d'un fonds n'opérait pas davantage le transfert à l'acquéreur des objets mobiliers qui auraient été compris dans le legs *cum instrumento* portant sur ce fonds.

C'est ce que l'on a exprimé dans l'adage : « *Instrumentum fundi non est pars fundi* ».

Paragraphe 2 — **DE L'ADAGE : INSTRUMENTUM FUNDI NON EST PARS FUNDI** ».

4. — Portée de cet adage. — 5. L'attache à perpétuelle demeure.

4. — Malgré sa forme latine et bien qu'il contienne une règle importante du droit romain, cet adage ne date que de l'ancien droit. Il est cité par Pothier comme l'expression d'un principe fondamental de l'étendue des transmissions immobilières à Rome. (1)

Il était alors admis, en règle générale, que la vente d'un fonds ne s'étendait pas seulement au sol, mais qu'elle portait, sans qu'il faille de clause particulière dans le contrat, sur tout ce qui en faisait partie. On précisait qu'on entendait par là tout ce qui y tenait et rien que cela : « *Fundi nihil est, nisi quod terra se tenet* ». (2)

Or, justement, et c'est ce qui montre bien que les principes du legs *cum instrumento* n'ont rien de commun avec ceux de l'immobilisation par destination, tout ce qui faisait ainsi partie du fonds était exclu de l'*instrumentum* de celui-ci : « *Quia fundus fundi instrumentum esse non potest* ». (3)

(1) : *Traité de la Communauté*, édition Dupin, Paris, 1827, n° 43, p. 67.

(2) : Livre 32 *ad Edictum*, D., liv. XIX, tit. I, fr. 17, pr.

(3) : D., liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 11.

C'était le cas de tous les végétaux, des récoltes sur pied ainsi que des semences jetées en terre, qui font partie du fonds parce qu'ils tiennent au sol : « *Etenim fructus, quamdiu solo cohaerent, fundi esse* ». (1)

Ils ne pouvaient être compris, de ce fait, dans l'*instrumentum* de ce fonds. Mais il suffisait, par exemple, que des roseaux ou des saules, une fois coupés, soient utilisés pour soutenir des plantes ou des arbres fruitiers, pour qu'ils passent au légataire, car ils servent alors à la production des fruits : « *...quia quaerendo fructui deserviunt* ». (2)

Pour la même raison, les tuyaux et tout ce qui servait à la distribution de l'eau dans une maison, étaient considérés, du fait de leur incorporation au bâtiment, comme une fraction intégrante de celui-ci, de même que les clés et les serrures : « *Fistulae autem .et si quia sunt alia ad aquas salientes necessaria : item serrae et claves, magis domus portio quam domus instrumentum sunt* ». (3)

Ainsi donc, on ne comprenait de plein droit dans la vente d'un fonds que les objets qui lui étaient étroitement liés, de façon à en constituer une fraction intégrante. Ce ne pouvait être le cas de ceux qui en composaient l'*instrumentum* puisque, par définition, ils ne devaient pas y être incorporés. C'est ce qu'exprimait Pothier quand il disait que l'*instrumentum* du fonds ne fait pas partie de ce fonds.

Cette règle est en contradiction formelle avec celle de notre droit suivant laquelle les accessoires d'un fonds en suivent le sort du seul fait de leur participation à son exploitation. En droit romain, au contraire, il fallait le spécifier dans l'acte d'aliénation, faute de quoi ils ne passaient pas à l'acquéreur du fonds, qu'il s'agisse d'une vente ou d'un legs ordinaire. (4)

C'est donc à tort que l'on a cru trouver dans les règles de l'*instrumentum* un précédent des dispositions du Code civil consacrées à l'immobilisation par destination. Il ne constituait qu'une exception aux conséquences normales des transmissions immobilières.

Cette exception est significative du souci d'assurer l'intégrité d'une exploitation. Il n'en reste pas moins cependant que rien n'avait été prévu dans cet ordre d'idées lorsque quelqu'un aliénait son fonds sans faire mention des accessoires qui y étaient attachés.

(1) : D. liv. XLVII, tit. II, fr. 61, § 8.

(2) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 11.

(3) : D. liv. XXXIII, tit. VII, fr. 12, § 24.

(4) : Ulpien, liv. 32 *ad Edictum*, D., liv. XIX, tit. I, fr. 13, § 31.

On aboutissait alors à des résultats diamétralement opposés à ceux que l'immobilisation par destination entraîne dans notre droit

C'est ainsi que les animaux de trait et de labour ne passaient pas à l'acquéreur pas plus que les bêtes de basse-cour et les animaux domestiques : « *Non magis, quam pulli, aut coelera animalia, quae in fundo sunt* ». (1) Il en était de même pour les bêtes sauvages que l'on parque dans des réserves pour la chasse : « *... item feras bestias, quas vivariis incluserimus* ». (2)

La même solution était admise pour les ustensiles aratoires qui, par leur utilisation même, ne tiennent pas au sol, ainsi que pour le matériel vinaire alors même qu'il aurait été enfoui dans le sol ou incorporé au bâtiment de la cave, comme le sont généralement les vases et les pressoirs : « *Multa etiam defossa esse, neque tamen fundi, aut villae haberi, utputa vasa vinaria, torcularia : quoniam haec instrumenti magis sunt, etiamsi aedificio cohaerent* ». (3)

On faisait exception cependant pour le gibier et les poissons qui vivent en liberté sur une terre et dans un étang, car on ne les possède pas par soi-même, mais par l'intermédiaire du fonds où ils ont pris l'habitude de séjourner : « *Sed eos pisces, qui in stagno sint, aut feras, quae in sylvis circumseptis vagantur, a nobis non possideri : quoniam relictæ sint in libertate naturali* ». (4)

Il en était autrement, par contre, lorsqu'ils faisaient l'objet d'une possession distincte de celle du fonds comme les poissons placés dans un vivier : « *Pisces autem, qui sunt in piscina, non sunt aedium nec fundi* ». (5)

5. — En ce qui concerne les bâtiments, les jurisconsultes romains appliquaient une règle analogue à celle qu'Ulpien formulait pour les fonds ruraux. L'aliénation d'un immeuble bâti s'étendait également à tout ce qui en faisait partie ; qu'il s'agisse d'une vente ou d'un legs : « *Aedibus distractis, vel legatis, ea esse aedium solemus dicere, quae quasi pars aedium... habentur* ». (6)

Il fallait entendre par là tous les objets mobiliers qui y étaient attachés. D'une façon générale, tant qu'ils n'étaient pas incorporés à l'édifice, ils conservaient leur nature propre et n'étaient pas

(1) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 16.

(2) : D. liv. XLI, tit. II, fr. 3, § 14.

(3) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 17, *pr.*

(4) : D. liv. XLI, tit. II, fr. 3, § 14.

(5) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 15.

(6) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 13, § 31.

compris dans l'aliénation de cet édifice : « *Item quod insulae causa paratum est, si nondum perfectum est, quamvis positum in aedificio sit, non tamen videtur aedium esse* ». (1)

C'est ainsi que les tuiles ne constituaient que de simples matériaux tant qu'elles n'avaient pas été placées sur le toit qu'elles devaient couvrir. Une fois posées, elles faisaient partie de l'édifice, même si elles en étaient momentanément enlevées à l'occasion d'une réparation de la toiture : « *Tegulae, quae nondum aedificiis impositae sunt, quamvis legendi gratia allatae sunt, in rulis et caesis habentur : aliud juris est in his, quae detractae sunt ut reponerentur ; aedibus enim accedunt* ». (2)

La nécessité d'une incorporation à l'édifice était très nettement exigée. Il ne suffisait pas, par exemple, que des briques disposées au pied d'un bâtiment en construction, aient été destinées à y être agglomérées : « *...at quae paratae sunt, ut imponantur, non sunt aedificiū* ». (3)

De même, les filets que l'on avait l'habitude de tendre entre les colonnes, les lambris placés le long des cloisons et les tentures qui garnissaient les fenêtres ne faisaient pas partie non plus de la maison, car ils n'étaient pas suffisamment liés à elle : « *Reticuli circa columnas, plutei circa parietas, item cilicia vela, aedium non sunt* ». (4)

La solution contraire était adoptée à l'égard des marbres et des tableaux scellés aux murs et pour lesquels ils tiennent lieu d'enduit : « *Quae tabulae pictae pro tectorio includuntur, item crustae marmorae, aedium sunt* ». (5)

Les juristes avaient été amenés cependant à considérer certains objets mobiliers garnissant une maison, comme une partie de celle-ci, quoiqu'ils n'y aient point été incorporés, tels que les serrures, les clés et les volets mobiles : « *Aedium multa esse, quae aedium adfixa non sunt, ignorari non oportet, ulputa seras, claves, claustra...* ». (6)

Pour justifier cette exception à la règle générale, Ulpien faisait valoir que, sans ces objets, la maison serait inachevée et que, par conséquent, ils constituent effectivement une partie intégrante de celle-ci. Il concluait de même à l'égard des autres objets qui sont employés au service de la maison sans l'être à celui du propriétaire. (7)

(1) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 17, § 5.

(2) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 18, § 1.

(3) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 17, § 10.

(4) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 15, § 4.

(5) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 15, § 3.

(6) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 17, pr.

(7) : D. livre 32 *ad Edictum*, D., liv. XIX, tit. I, fr. 13, § 31.

Labéon, par contre, ne comprenait, dans l'aliénation d'un immeuble, que les objets mobiliers qui y avaient été placés à titre définitif et pour un usage perpétuel. Son opinion, à laquelle se ralliaient un certain nombre de juriscultes, était donc beaucoup plus restrictive que la précédente, car les objets, même fixés étroitement à un édifice, n'en faisaient pas, pour cela, obligatoirement partie.

C'était le cas, en particulier, pour les tuyaux qui servent à la distribution de l'eau dans la maison, mais dont l'installation est provisoire : « *Labeo generaliter scribit, ea, quae perpetui usus causa in aedificiis sunt, aedificiis esse, quae vero ad praesens non esse aedificiis, ut puta fistulae temporis quidem positae, non sunt aedium: verumtamen, si perpetuo fuerint positae, aedium sunt* ». (1)

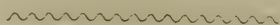
Ulpien, qui rapporte la formule précédente de Labéon, ne la présente pas comme une opinion contraire à la sienne, mais plutôt comme l'expression, sous une forme différente, d'un même principe.

En l'absence d'incorporation, on ne conçoit pas qu'un objet puisse être considéré comme faisant réellement partie d'un édifice s'il n'en constitue pas le complément indispensable. Il n'en est justement ainsi que lorsqu'il y a été définitivement attaché.

Les deux conceptions sont donc, en réalité, très proches l'une de l'autre et ne se distinguent que par le critérium qui leur est propre.

La notion d'attache à perpétuelle demeure, propre à Labéon, devait finalement l'emporter et avoir dans notre ancien droit une fortune tout à fait remarquable. Il n'est pas exact, pour autant, d'affirmer, comme certains auteurs l'ont fait, que la conception de l'Ecole proculienne contenait un principe général d'immobilisation comparable à celui qui figure dans le Code civil. (2)

Nous allons voir qu'à Rome, en effet, on n'y attachait pas les mêmes conséquences que celles qui en découlent dans notre droit.



(1) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 17, § 7.

(2) : Voir, notamment, Du Hamel, *Essai sur la distinction en immeubles et meubles d'après le coutumier de Poitou de 1417*, Thèse Poitiers, 1913, p. 49 et suivantes.

SECTION II — LES APPLICATIONS PRATIQUES DE LA NOTION D'ACCESSOIRE.

Paragraphe 1. — LES FONDS RURAUX.

6. — Le fumier et les pailles. — 7. — Les esclaves.

6. — A Rome, la vente et le legs d'un fonds ne s'étendaient donc qu'au fonds proprement dit, qu'il soit bâti ou non, et à tout ce qui y était si étroitement uni qu'on ne pouvait l'en dissocier.

La règle : « *Fundū nihil est, nisi quod terra se tenet* », comportait un certain nombre d'exceptions. Les jurisconsultes de l'époque avaient reconnu que certains biens mobiliers devaient suivre le sort de l'immeuble sur lequel ils avaient été placés, à titre d'accessoires, bien qu'ils n'y fussent pas matériellement attachés.

C'était le cas, en particulier, pour le fumier et les pailles existant sur un fonds de terre.

Ulpien décidait qu'ils passaient à l'acquéreur ou au légataire de ce fonds, même si aucune clause de la vente ou du legs n'en faisait mention : « *Fundo vendito, vel legato, sterculium et stramenta emptoris et legatarii sunt* ». (1)

C'était une exception remarquable au principe bien connu que les produits de la terre, une fois récoltés, cessent d'en faire partie, en droit comme en fait. Elle se justifiait par cette considération que ces biens sont destinés à demeurer sur le fonds où ils doivent être incorporés et, qu'à ce titre, ils apparaissaient comme faisant partie intégrante de ce dernier.

C'est la raison pour laquelle le vendeur n'était tenu de livrer à l'acheteur que les engrais qui avaient été amassés pour fumer les terres, à l'exclusion de ceux qui étaient destinés à la vente : « *Si quidem, stercorandi agri causa comparatum sit, emptorem sequatur ; si vendendi, venditorem, nisi si aliud actum est* ». (2)

Cette distinction faite entre les engrais produits sur un fonds était courante. Ceux qui étaient affectés au service et à l'exploitation de la terre en suivaient de plein droit le sort, alors qu'il n'en était de même pour les autres que s'ils avaient fait l'objet d'une stipulation particulière.

(1) : D. liv. XIX. tit. 1, fr. 17. § 2

(2) : *Ibidem*.

On est donc bien en présence d'un cas où l'affectation donnée à un bien entraîne une différence notable de traitement avec ceux de la même espèce qui n'en ont point reçue de semblable. En l'occurrence, on peut même parler de destination, car il n'était pas nécessaire que cette affectation ait été réalisée. Il suffisait notamment que le propriétaire ait réservé des pailles pour la fumure pour qu'elles soient comprises de plein droit dans l'aliénation du fonds.

Ulpien faisait remarquer à ce sujet qu'il importait peu qu'elles aient été répandues dans les étables ou qu'elles aient été mises en tas : « *Nec interest, in stabulo jaceat, an acervus sit* ». (1)

On retrouve cette solution dans notre droit. Les pailles et le fumier suivent également le sort du fonds sur lequel ils se trouvent. Le législateur les a rangés parmi les immeubles par destination.

Certains auteurs en ont conclu, par analogie, qu'il en était de même en droit romain et qu'on leur reconnaissait également la qualité d'immeubles. (2)

Cette opinion n'est pas admissible. Il ne s'agissait que d'une solution d'espèce dictée par des considérations pratiques, sans que l'on y ait attaché, comme de nos jours, une modification dans la nature de ces biens. Ils n'empruntaient nullement la nature immobilière du fonds dont ils étaient les accessoires. Ulpien enseignait seulement qu'ils ne devaient pas en être séparés, sans y attacher d'autres conséquences.

7. — Ce sont également des considérations de pure objectivité qui ont conduit les Romains à maintenir sur un fonds les esclaves qui y étaient fixés depuis longtemps.

L'habitude qu'ils ont prise de travailler la même terre leur rend familier les modes de culture qu'ils pratiquent. Le rendement dont ils sont susceptibles est amélioré et, à la longue, ils finissent par s'attacher au sol sur lequel ils vivent. Cet attachement, d'ordre sentimental, est une garantie qui n'est pas négligeable contre leurs velléités de fuite, car ils sont conduits à considérer les terres qu'ils cultivent un peu comme leur propre chose.

(1) : D. liv. XIX, tit I, fr. 17, § 2.

(2) : Barthou, *op. cit.*, p. 41. — Sauvalle, *De la distinction entre les immeubles par nature et les immeubles par destination et spécialement de l'outillage immobilier*, Thèse, Paris, 1908, p. 15 et suivantes.

C'est la raison pour laquelle on n'attachait aucun effet au legs dont ils faisaient l'objet s'il ne portait pas également sur le fonds : « *Si quis inquilinos sive praediis quibus adhaerent legaverit inutile est legatum* ». (1)

Deux constitutions impériales vinrent sanctionner cette règle. La première, promulguée en 327, prohiba toute clause par laquelle le vendeur ou le donateur d'un fonds de terre se réserverait la propriété des colons qui y étaient attachés, afin de les transférer sur un autre : « *Si quis praedium vendere voluerit, vel donare : retinere sibi transferendos ad alia loca colonos, privata pactione non possit* ». (2)

Cette interdiction sanctionnait également l'usage que l'on avait adopté d'établir des esclaves sur des parcelles de terre, semblables à celles que cultivaient les colons. C'était le commencement d'une véritable tenure servile. (3)

Au maintien des esclaves sur un fonds s'attachait, en outre, un intérêt fiscal qui n'était pas négligeable. Leur recensement avait précédé la répartition des impôts fonciers. Ceux qui étaient inscrits sur les registres du cens étaient dits « *adscripti* ». Il était indispensable d'en interdire le déplacement afin de ne pas troubler les opérations de recouvrement de cet impôt. C'est la raison pour laquelle, en 347, une deuxième constitution prescrivit aux agents du fisc de ne pas saisir les esclaves ainsi fixés sur une terre, à l'occasion du recouvrement des sommes dues au Trésor impérial : « *Colonos nunquam fiscalium nomine debitorum ullius exactoris pulset intentio quos ita glebis inhoere praecipimus, ut nec puncto quidem temporis debeant amoveri* ». (4)

Il ne s'agissait, là encore que de solutions d'espèce, imposées par des considérations pratiques et qui ne s'accompagnaient d'aucune assimilation des biens envisagés à des immeubles.

Ce n'est qu'à l'extrême fin du Bas-Empire que cette conception semble s'être fait jour. Il a paru logique alors de ranger dans la catégorie des immeubles certains biens mobiliers si étroitement liés à un fonds qu'ils en constituaient véritablement une partie intégrante, au même titre que s'ils y avaient été incorporés.

C'est ainsi qu'une constitution de Justinien, qui interdisait l'aliénation des biens immobiliers de l'Eglise, prohibait également la vente, la donation et tout autre mode de transfert portant sur des

(1) : D. liv. XIX, tit. I, fr. 112, pr.

(2) : Code théodosien, liv. XI, tit. III, 2.

(3) : Brissaud (J), *Le régime de la terre dans la société étatisée du Bas-Empire*, Thèse, Paris, 1927, p. 92.

(4) : Code de Justinien. liv. XI, tit. XLVII, c. 15.

immeubles tels que maisons, fonds de terre, colons, esclaves et droits de participer aux distributions de vivres : « *Vult enim.... neque oeconomum vendere, aut donare, aut aliter alienare rem immobilem, domum forson, aut agrum, aut colonum, aut mancipia rustica, aut civiles annonas, nam et haec inter immobilia sunt numeranda, quae competunt Constantinopolitanae sanctissimae majori ecclesiae* ». (1)

Ce qu'il y a de remarquable dans ce texte, c'est que cette façon de voir coïncide avec l'époque où la classification en meubles et immubles est devenue fondamentale et domine la matière des biens. On a ainsi fait entrer dans la catégorie des immeubles, à côté des fonds de terre et des bâtiments, certains objets mobiliers auxquels on reconnaissait la même qualité.

L'expression : « *...nam et haec inter immobilia sunt numeranda* » est d'autant plus significative qu'elle s'applique également à des biens incorporels. Les *civiles annonae* étaient allouées, en effet, à ceux qui construisaient un édifice à Byzance, ce qui justifiait le caractère immobilier qui leur était reconnu.

En dehors de quelques exceptions nécessairement limitées, il n'avait pas été possible jusque-là de concevoir l'immobilisation d'un meuble en dehors de son incorporation au sol.

Il en a été de même également pour les objets mobiliers qui garnissent un bâtiment.

Paragraphe 2. — LES FONDS BATIS.

8. — Les ornements des maisons

8. — Il était interdit à Rome d'aliéner des ornements de marbre, sans l'immeuble auquel ils étaient attachés.

Afin de conserver intacte la décoration, souvent luxueuse, des édifices et de respecter ainsi l'esthétique de la cité, Vespasien avait précisé que la vente faite au mépris de cette prohibition serait sans effets : « *Negotiandi causa aedificia demoliri, et marmora detrudere, edicto divi Vespasiani et senatusconsulto vetitum est... Sed nec dominis ita transferre licet, ut integris aedificiis depositis, publicus deformetur aspectus* ». (2)

Un sénatus-consulte de Aviaia et Pausa avait interdit également de léguer, à titre distinct du bâtiment, tout ce qui y était fixé : « *Sed ea, quae aedibus juncta sunt, legati non possunt* ». (3)

(1) : *Novelles*, col. II, tit. I, nov. VII, *prae facio*.

(2) : *Code*, liv. VIII, tit. X, c. 2.

(3) : *D* liv. XXX, tit. I, fr. 41, § 1.

Ulpien précisait qu'il fallait étendre cette double prohibition à tous les objets qui étaient attachés à perpétuelle demeure à un édifice et dont ils constituaient ainsi une véritable portion : « *Verum mens senatus plenius accipienda est : ut si qua ibi fuerunt perpetua, quasi portio aedium, distrahi non possint* ». (1)

Ce texte a été interprété à tort comme une application des principes de l'immobilisation par destination. Il s'agissait plutôt d'une simple mesure administrative, d'une sorte de règlement d'urbanisme analogue à ceux qui, dans notre droit, assurent la protection des monuments artistiques.

Dans deux hypothèses, en effet, le propriétaire était autorisé à passer outre à cette prohibition. Quand les colonnes et les statues enlevées à un immeuble étaient destinées à en garnir un autre (2) et quand elles étaient léguées à l'Etat en paiement de dettes ou pour orner un monument public. (3)

C'était donc des considérations d'intérêt public ou plutôt d'intérêt municipal qui avaient inspiré cette interdiction de séparer d'un immeuble bâti les ornements qui y étaient attachés. Si l'aliénation de ce dernier s'étendait ainsi de plein droit à différents objets mobiliers, elle ne s'accompagnait cependant d'aucune assimilation.

En fait, d'ailleurs, il s'agissait d'objets si étroitement unis au corps de l'édifice que l'on pouvait à juste titre les considérer comme une fraction intégrante de ce dernier, bien qu'ils conservassent parfois leur aspect mobilier.

Certes, Javolenus déclarait que les tuiles constituaient des meubles tant qu'elles n'avaient pas été placées sur le toit d'une maison : « *...in rutis et caesis habentur* ». (4) Mais cette expression servait également à désigner les matériaux de construction et l'on ne peut en conclure que leur placement entraînerait leur immobilisation telle qu'elle est conçue de nos jours pour les accessoires d'un fonds. Elle s'accompagnait, en effet, d'une véritable incorporation au bâtiment. Les tuiles s'y intégraient aussitôt et il est vrai de dire qu'elles en font désormais partie au même titre que les autres éléments dont il se compose.

Les seules applications pratiques de la notion d'accessoire que l'on puisse comparer aux conséquences actuelles de l'immobilisation par destination sont celles qui ont été faites en matière agricole.

(1) : D. liv. XXX, tit. I, fr. 41 § 12.

(2) : *Code*, liv. VIII, tit. X, c. 6.

(3) : D. liv. XXX, tit. I, fr. 41, § 5.

(4) : Livre 7, *ex Cassio*, liv. XIX, tit. I, fr. 18, § 1.

Les engrais naturels et les esclaves sont, en effet, les seuls biens qui, en l'absence de tout lien matériel, aient été considérés comme indissolublement liés au fonds sur lequel ils se trouvent. Cette solution, imposée par des considérations pratiques, ne s'accompagnait d'aucune modification de la nature juridique de ses biens.

C'est ce qui explique que l'on ait fait des réserves sur l'authenticité de l'expression : « ...nam et haec inter immobilia sunt numeranda » qui figure dans les *Novelles*.

Elle est demeurée isolée et il est bien certain que l'on ne peut lui reconnaître la valeur d'une formule de principe.

Les *Institutes* de Justinien et le titre du *Digeste* consacré à la matière des biens ne font pas allusion à la distinction en meubles et immeubles. Elle n'en correspond pas moins à un degré d'évolution très caractéristique du droit romain. Elle met en lumière tous les progrès qui ont été réalisés dans l'élaboration de cette distinction fondamentale des choses.

Cette évolution porte sur plusieurs siècles. Mais, à l'époque où cette distinction se dégage, la Gaule avait, depuis longtemps déjà, subi les premières grandes invasions barbares. Elle avait cessé, depuis plus de deux siècles, d'être romaine quand fut achevée la compilation justinienne.

Il n'empêche que, dès le XIII^{ème} siècle, cette distinction était devenue chez nous la « *summa divisio rerum* », car elle embrassait tous les biens sans exception. (1)

C'est ce que nous allons envisager dans le chapitre qui suit.

(1) Petot, *Meubles et immeubles dans l'ancien droit français*, Cours de doctorat, Paris, 1938-1939, p. 25.

CHAPITRE II

L'ANCIEN DROIT

SECTION I — *LES ORIGINES, LE DROIT COUTUMIER.*

Paragraphe 1. — **L'IMMOBILISATION** et la **PRATIQUE COUTUMIERE.**

9. — Les immeubles par nature. — **10.** — Elargissement de la notion d'adjonction à un immeuble.

9. — En droit coutumier, on rangeait parmi les immeubles tout ce qui, par nature, était insusceptible de déplacement. Le principe était unanimement admis.

Beaumanoir déclare notamment : « Eritage si sont choses qui ne puent estre meues ». (1) Boutillier, de son côté, classe les biens de la façon suivante : « Les meubles comprennent aussi les choses mouvantes comme les bestiaux.. et meubles sont appelez, qu'on peut transporter de lieu en autre, et qui suient le corps ; immeubles qui adhèrent au fonds, et ne peuvent être transportés de lieu

(1) : *Coutumes de Beauvaisis*, édition Salmon, Paris, 1899, tome I, § 672.

à autre, et ne suient le corps ». (1)

D'une façon générale, on s'accordait à reconnaître le caractère d'immeuble au sol et à tout ce qui y est matériellement attaché. C'était le cas des constructions et des plantations, sous réserve, cependant de quelques coutumes du nord de la France qui, sous certaines conditions, les rangeaient dans une catégorie spéciale, les cateux.

Dans les autres régions de la France d'ailleurs, la question de la nature juridique de certaines constructions n'était pas partout résolue de la même façon. Pour les moulins, en particulier, les coutumes distinguaient suivant leur nature et les modalités de leur structure. Généralement, on ne les considérait comme des immeubles que s'ils constituaient de véritables bâtiments et non pas seulement des édifices légers simplement assis sur seuil. (2)

Le caractère purement mobilier des moulins établis sur bateau et qui ainsi « se peuvent mouvoir » n'était pas contesté. Certaines coutumes faisaient cependant exception pour ceux qui étaient l'accessoire d'un droit de banalité dont ils empruntaient la nature immobilière. (3)

Par contre, les moulins à eau établis sur pilotis ou sur murailles étaient rangés parmi les immeubles au même titre que les moulins à vent solidement fixés au sol. C'était la condition qu'exigeaient la plupart des coutumes. Une disposition du Coutumier de Normandie prévoyait, en particulier, que, seul le moulin « sui ne peut estre enlevé sans désassembler est réputé immeuble ». (4). Dans le Berry, on ne faisait exception que pour les moulins à bras, constructions de peu d'importance et généralement éphémères. (5)

Sur ce point également, les coutumes du nord présentaient des particularités notables. Elles ne reconnaissaient le caractère d'immeuble qu'au moulin proprement dit, c'est-à-dire au bâtiment lui-même, à l'exclusion des parties tournantes. Celles-ci étaient rangées, par contre, parmi les meubles et quelquefois parmi les cateux. Pourtant, elles y étaient si étroitement fixées que l'on pouvait les considérer à juste titre comme incorporées à l'édifice.

(1) : *Le grand coutumier et pratique du droit civil et canon en France* ; Imprimé sous le nom de *Somme rurale*, édition Charondas le Caron, Paris, 1621, tit. LXXIV, p. 434.

(2) : Artois, tit. V, art. 98. — Bourbonnais, ch. XXIII, art. 282. — Nivernais, ch. XXVI, art. 8. — Orléans, art. 352. — Tours, tit. XXII, art. 221.

(3) : Voir, *infra*, 11.

(4) : Art. 515. — De même, Calais, ch. I, art. 3. — Orléans, art. 352. — Paris, art. 90. — Reims, art. 23.

(5) : Tit. IV, art. 3.

Cette solution constituait ainsi une dérogation aux règles formellement admises sur ce point que rien ne justifiait. Depuis le XIII^{ème} siècle, en effet, on ne contestait pas que tout ce qui est incorporé à un bâtiment en constitue une fraction intégrante au même titre que les matériaux qui ont servi à sa construction.

Le Grand Coutumier précisait notamment : « Tout ce qui tient à clous et à chevilles, grans pierres tenans encore aux pierres des murs qui sont yssues de l'héritage d'auleun par exécution, tout ce est héritage ». (1)

Cette formule figure dans de nombreuses coutumes. (2) Elle fit l'objet de multiples applications dont la principale est celle qui concerne les pressoirs. Ceux-ci, en principe, ne constituaient que des accessoires mobiliers. Cependant, on les rangeait parmi les immeubles lorsqu'ils avaient été construits à l'intérieur d'une maison et que leurs dimensions ne permettaient plus de les en sortir, sinon après les avoir mis en pièces. (3)

La même solution fut étendue par analogie à ceux qui sont fixés à demeure au sol ou qui sont scellés aux parois de l'édifice qui les abrite. Le Grand Coutumier prévoyait, en particulier : « Tout ce qui est du pressouer tenant en terre, grans vaisseaux à vin que l'on ne pourrait mettre hors sans despecier.. tout ce est héritage ». (4)

La plupart des coutumes insistaient plus nettement encore sur le fait que ces objets ne peuvent, sans détérioration, être changés d'emplacement. (5) Il en était de même également pour les chaudières des brasseurs et les cuves des teinturiers. (6)

Il s'agissait-là, à proprement parler, d'un véritable cas d'immobilisation dont les modalités étaient variées. Quoi qu'il en soit, les pressoirs perdaient le caractère mobilier qu'ils présentent naturellement, en raison, soit de leur poids ou de leur volume, soit de leur incorporation à un bâtiment avec lequel ils font corps. Dans les deux cas, toute faculté de déplacement était supprimée à moins de destruction. L'identité avec un immeuble par nature était donc complète.

(1) : *Le Grand Coutumier de France*, liv II, ch. XXVIII, édition Laboulaye et Dareste, Paris, 1868, p. 229.

(2) : Bassigny, tit. VIII, art. 82. — Berry, tit. IV, art. 5. — Bourbonnais, ch. XXIII, art. 287. — Chaulny, tit. II, art. 3. — Clermont en Argonne, tit. X, art. 2. — Laon, art. 100. — Lodunois, tit. XXIII, art. 3. — Nivernais, ch. XXVI, art. II. — Reims, art. 20. — Tours, tit. XXII, art. 225.

(3) : Berry, tit. IV, art. 6.

(4) : Liv. II, ch. XXVIII, p. 229.

(5) : Bourbonnais, liv XXIII, art. 288. — Melun art. 283. — Nivernais, ch. XXVI, art. 12. — Normandie, art. 515. — Tours, tit. XXII, art. 223

(6) : Calais, ch. I, art. 3. — Normandie, art. 315.

Quelques coutumes exigeaient cependant une condition supplémentaire. Il fallait, selon certaines de leurs dispositions, que les objets envisagés ne puissent non seulement être déplacés sans fraction ou détérioration et qu'ils soient scellés à fer, à clous, mais encore qu'ils aient été placés à perpétuelle demeure. (1)

A cette époque, en effet, la perpétuité était la caractéristique essentielle des immeubles. Beaumanoir déclarait notamment : « L'on ne doit tenir à eritage nule chose qui meure, car ce qui meurt faut, et eritage ne puet faillir ». (2)

Primitivement la notion d'attache à perpétuelle demeure était étroitement liée à celle de l'incorporation d'un meuble à un fonds. Elle a permis néanmoins un accroissement notable des cas d'immobilisation, en particulier, par l'élargissement de la notion d'adjonction d'un meuble à un immeuble.

10. — Malgré leur faculté de déplacement, les animaux vivant à l'état sauvage, comme le gibier fixé sur une terre ou le poisson contenu dans un étang, étaient rangés dans la catégorie des immeubles.

Cette solution témoignait d'une survivance des idées romaines. On la justifiait alors par le fait que ces animaux sont insusceptibles d'une possession distincte de celle du fonds sur lequel ils vivent. De telle sorte qu'on les considérait comme une fraction de ce dernier.

En droit coutumier, on les assimilait plutôt à des produits du sol. S'ils constituaient des immeubles, c'était donc au même titre que les fruits pendant par branches et par racines. Aussi, en cas de saisie pratiquée sur une terre concédée, le seigneur était-il tenu de les respecter comme les récoltes sur pied.

Une disposition du Coutumier du Poitou le prévoyait en ces termes : « Il ne doit pas couper les gros boys, ne desarter les maisons, les vignes, estans, garennes et aultres choses et les doit tenir en estal ». (3)

Pendant longtemps, cette solution ne fut pas unanimement admise. Elle variait suivant les régions. S'agissant du poisson con-

(1) : Calais, ch. I, art. 3. — Châlons, art. 109. — Normandie, art. 506 — Paris, art. 90. — Verdun, tit. VII, art. 2.

(2) : *Op. cit.* ch. XXIII, tome I, § 678, p. 343.

(3) : Liv. V, ch. LXIX, Cité par Du Hamel, *op. cit.*, annexe, p. 111, 7°.

tenu dans un étang, un arrêt du Parlement de Paris se bornait encore, en 1280, à ordonner une enquête sur la coutume des lieux. (1)

Dès le XIV^{ème} siècle, cependant, sa nature immobilière n'est plus discutée. Le Grand Coutumier est formel sur ce point. (2) Il en était de même d'ailleurs en pays de droit écrit, comme le souligne le texte suivant de Guy Pape, dont la solution était valable pour le Dauphiné : « *l bi pisces in stagno vel piscina sunt repositi, ut multiplicentur, et crescant, tunc censetur esse pars fundi, sicut dicimus de fructibus pendentibus* ». (3)

Dès qu'ils étaient pêchés, les poissons perdaient leur caractère immobilier, de la même façon que les récoltes lorsqu'elles sont coupées. (4)

Sur ce point, l'assimilation à des fruits était plus ou moins complète suivant les coutumes. Certaines exigeaient que la bonde de l'étang fut levée, (5) ; d'autres les considéraient comme meubles dès l'époque ordinaire de la pêche, tous les deux ans (6) et, plus généralement, tous les trois ans. (7)

La coutume de Clermont en Argonne prévoyait notamment : « Poissons mis en viviers, fossez ou estangs, sont réputez héritages jusques au jour de la pêche d'iceux, qui se fait communément de 3 ans à 3 ans ; mais les 3 ans expirez, ils sont réputez meubles, comme sont ceux gardez en huches et autres lieux fermez ». (8)

On appliquait ainsi une règle analogue à celle que l'on observait pour les foins, les céréales et les raisins. Ils étaient réputés meubles respectivement à la mi-mai, à la Saint-Jean, à la mi-septembre, qui correspondaient aux époques de la fenaison, des moissons et des vendanges.

Il y a cependant une idée tout à fait nouvelle qui, à propos de ce cas particulier, commence à se faire jour. Ce qu'on prend désormais en considération pour conclure à l'immobilisation du poisson, c'est moins le lien qui l'unit au fonds que la destination naturelle de ce dernier.

(1) : *Olim*, tome II, p. 164 et 165.

(2) : *Liv. II, ch. XVIII, p. 229.*

(3) : *Quaestio XCII, fol. XLIV, pr.* Cité par Goury, *Origine et développement historique de la distinction des biens en meubles et immeubles*, Thèse, Nancy, 1897, p. 31.

(4) : Calais, ch. I, art. 4. — Chaulny, tit. I, art. 5. — Melun, art. 281. — Normandie, art. 120. — Paris, art. 91.

(5) : Blois, art. 229. — Ancienne coutume d'Orléans, art. 81.

(6) : Boulonnais, art. 285. — Nivernais, ch. XXVI, art. 5.

(7) : Châlons, art. 112. — Laon, art. 194. — Vitry, art. 38.

(8) : Ch. X, art. 6.

L'auteur du Grand Coutumier en donne notamment la justification suivante : « Car la nature de l'étang est d'avoir poisson ». (1). Ce qui explique que cette immobilisation doive cesser dès que le poisson en est retiré, alors même que ce ne serait pas pour être aussitôt consommé ou que le vivier, où il est mis en réserve, serait directement alimenté en eau de l'étang.

De là, la formule suivante : « Item, quant est du poisson de l'estang sans autre retenue, il est réputé héritage ; mais quant il est en ung saulvoir, *vel alio continenti*, ou près de l'estang en fossé, supposé qu'il soit nourry de l'eau de l'estang ou qu'elle y queure, il est réputé meuble ». (2)

Par analogie, il fut décidé que, jusqu'à leur capture, le gibier des garennes et les pigeons des colombiers, devaient également être rangés parmi les immeubles. (3)

Mais cette solution demeura particulière aux animaux vivant *in laxitate naturali*, dans leur liberté naturelle. Elle ne fut jamais étendue aux animaux domestiques comme les bêtes de labour. En toutes circonstances, ceux-ci ont, par suite, été toujours considérés comme des meubles. Sur ce point, la pratique coutumière est demeurée constante jusqu'à la fin de l'Ancien Régime.

L'immobilisation des meubles inanimés, par contre, fut admise plus aisément. Certes, le principe subsista toujours que ce qui tient à l'édifice à fer, à clou ou à cheville peut seul être réputé immeuble. (4) Mais on assiste de bonne heure cependant à un assouplissement caractéristique de la notion d'attache à perpétuelle demeure à un bâtiment.

Dès le XIV^{ème} siècle, on tend très nettement à admettre que celle-ci peut, dans certaines conditions, être réalisée en l'absence de liaison matérielle avec le fonds.

Boutillier rapporte que les « artilleries, engins et munitions de guerre estans es forteresses et chasteaux pour la fortification et conservation d'iceux, sont réputés immeubles et de la nature des chasteaux, comme y estans mis pour perpétuelle demeure, y compris les pierres lancées comme boulets ». (5)

(1) : Liv. II, ch. XVIII, p. 229.

(2) : *Ibidem*.

(3) : Boutillier, *Somme rurale*, Liv. I, ch. LXXIV, p. 430

(4) : Loysel, *Institutes coutumières*, liv. II, ch. I, n° 8, édition Dupin et Laboulaye, tome I, p. 233.

(5) : *Op. cit.*, liv. I, ch. LXXIV, p. 436. — De même, Guy Coquille, *Coutumes de Nivernais*, ch. XXVI, n° 10, édition de Bordeaux, p. 264.

Cette règle subsista même après le désarmement des forteresses féodales. Loysel cite à ce sujet une décision de justice qui, de son temps, en fit encore application. C'est celle qui intervint à propos des canons donnés par Louis XIV au Maréchal de Vauban et que celui-ci avait placés dans son château de Bazoches. (1) La décision ne fut plus, dès lors, contestée.

Dans un autre domaine, Boutillier cite un arrêt du Parlement de Paris, du 7 juin 1585, qui déclare immeubles, comme placés à perpétuelle demeure, les ornements d'une chapelle que la famille de Montpensier avait dédiés à l'usage de l'Eglise, tels que calices, croix, missel et autre objets semblables. (2)

Au XVII^{ème} siècle, on considérait cependant ces mêmes objets comme des meubles pour l'assiette du préciput de l'aîné. (3)

Ces diverses solutions adoptées par la pratique coutumière font application des conceptions de l'époque proculienne. Elles se rattachent à la formule de Labéon que nous avons déjà examinée, « *...quae perpetui causa in aedificiis sunt, aedificii esse* ». Aussi, a-t-on soutenu que le droit coutumier n'apportait rien de nouveau à l'élaboration d'une théorie de l'immobilisation par destination, telle qu'elle est conçue dans notre droit. (4)

C'est mal interpréter les différentes espèces qui viennent d'être citées. Elles constituent, au contraire, comme nous allons le voir un sérieux progrès par rapport aux solutions du droit romain.

Paragraphe 2 — PROGRES SUR LES IDEES ROMAINES.

11. — Apparition de la notion de destination.

11. — L'innovation la plus remarquable du droit coutumier par rapport au droit romain réside dans l'élargissement de la notion d'attache à perpétuelle demeure.

Jusque-là, en effet, si certains objets mobiliers étaient appelés à suivre le sort d'un fonds, c'était parce qu'ils constituaient une fraction intégrante de ce dernier. « *Pars aedium* », disait-on alors.

(1) : *Op. cit.*, liv. II, ch. I, n^o 10, tome I, p. 235.

(2) : *Op. cit.*, liv. I, ch. LXXIV, p. 436.

(3) : Petot, *op. cit.*, p. 25.

(4) : Du Hamel, *op. cit.*, p. 49.

L'immobilisation de ces objets n'était possible, sous réserve de rares exceptions, que s'ils faisaient corps avec le fonds auquel ils étaient attachés. Elle correspondait donc à un état de fait indiscutable, sans aucune contradiction avec la réalité des choses. On ne pouvait, dans ces conditions, contester le caractère immobilier de ces objets, pas plus qu'on n'aurait pu le faire pour les autres éléments constitutifs du fonds lui-même.

Une toute autre idée se dégage en droit coutumier. La différence entre les deux conceptions est particulièrement nette à propos des animaux vivant à l'état sauvage.

Dans ce cas, on l'a vu, ce n'est plus le lien qui peut exister avec le sol qui est pris en considération, mais la destination naturelle du fonds. Ce qui permet de conclure à l'immobilisation de ces animaux, c'est justement le fait de la perpétuité de leur établissement.

Pour les juristes romains, cette perpétuité résultait des conditions particulières de leur mode d'existence et notamment du fait qu'ils ne sont pas l'objet d'une possession distincte.

En droit coutumier, au contraire, c'est désormais l'identité entre la destination naturelle du fonds et celle qu'eux-mêmes présentent également à l'état naturel qui permet de les considérer comme établis à perpétuelle demeure.

Par analogie, les juristes de l'époque ont été conduits à considérer comme des immeubles tous les objets dont l'affectation présentait les mêmes caractères, eu égard à la nature particulière du fonds auquel ils se rapportaient. C'est ce qui explique que, s'agissant de forteresses, Boutillier ait affirmé que les pièces d'artillerie et leur munitions y étaient attachées à perpétuelle demeure, bien qu'elles n'y fussent pas matériellement unies. (1)

Guy Coquille en concluait que « artillerie et austres choses servant à la tuition d'un château ou forteresse ne sont réputées meubles, mais appartiennent à qui appartient ledit châtel ». (2)

Il y avait-là un véritable cas d'immobilisation par destination avant la lettre. Sur ce point, la coutume de Tours est plus explicite. Il y est formellement exprimé que, si les artilleries, fauconneaux et autres grosses pièces sont réputés immeubles, c'est parce qu'ils sont « destinez à la deffense de chasteaux ou maison forte ». (3)

(1) : Voir, *supra*, 10

(2) : *Op. cit.*, ch. XXVI, art. 10, p. 264.

(3) : Tit. XXII, art. 227.

C'est par application de la même idée que les moulins sur bateaux, meubles par essence, constituaient des immeubles lorsqu'ils faisaient l'objet d'un droit de banalité. Le seigneur du domaine sur lequel le moulin était établi pouvait contraindre les habitants de sa seigneurie à y faire moudre leurs grains, sous peine de confiscation et d'amendes.

Accessoire d'un droit immobilier, le moulin présentait, de ce fait, une stabilité très grande. Il apparaissait comme définitivement lié au fonds où il se trouvait. Aussi, était-il considéré, dans certaines coutumes, comme un immeuble au même titre que ceux qui étaient étroitement fixés au sol. (1)

Pour des raisons analogues, Beaumanoir classait également parmi les immeubles le cheptel loué au fermier. Il distinguait à ce sujet deux formes de location pour le bétail.

La première laissait au preneur tous les profits en échange du montant du loyer. De telle sorte que si les bêtes louées venaient à périr, il n'était tenu d'aucune restitution au bénéfice du bailleur. La seconde réservait à ce dernier tous les produits du bétail et, en cas de perte, il avait le droit d'en exiger la valeur, ce qu'il ne pouvait pas faire en vertu de la première convention.

Les bestiaux apparaissaient, dans ce cas, comme indissolublement attachés au fonds affermé. Aussi, Beaumanoir les qualifiait-il de « bestes de fer, pour ce qu'elles ne puent mourir à leurs seigneurs ». (2) C'était, de ce fait, les considérer comme de véritables immeubles, puisque lui-même avait adopté pour eux le critérium suivant : « L'on ne doit tenir à eritage nulle chose qui meure car ce qui muert faut et eritages ne puet faillir ». (3)

C'était le cas également, des pressoirs simplement montés à l'intérieur d'un bâtiment. Le Coutumier du Poitou disposait à ce sujet : « les dictes choses sont censez choses immeubles, car l'on est vue les avoir mis et establiz pour estre en icelle maison *causa perpetui causa* ». (4)

L'assouplissement de la notion d'attache à perpétuelle demeure a contribué à faire apparaître une catégorie nouvelle de biens. Tant que l'immobilisation des meubles n'avait pas été conçue à titre distinct de l'incorporation à un fonds, bâti ou non, on ne s'était pas préoccupé de la qualité de l'auteur de leur placement. Il importait peu de savoir par quelle personne l'objet envisagé avait été enfoui dans le sol ou fixé à un édifice à fer, à clous ou à chevilles.

(1) : Bourbonnais, art. 282. — Tours, tit. XXII, art. 221.

(2) : *Op. cit.*, ch. LXVIII, tome II, n° 1938, p. 476.

(3) : *Op. cit.*, ch. XXIII, tome I, n° 678, p. 343.

(4) : Ch. LXI, Du Hamel, *Op. cit.*, p. 40.

Il n'en fut plus de même lorsqu'on eut assimilé à ce mode d'immobilisation l'affectation donnée à un meuble dans des conditions telles qu'on puisse le considérer comme attaché à un fonds à perpétuelle demeure.

On constate notamment l'apparition, dans certaines coutumes, de cette idée qu'il ne peut en être ainsi que pour les objets mobiliers qui sont placés par le propriétaire du bâtiment. (1)

Il est le seul, en effet, qui soit titulaire sur ce dernier d'un droit perpétuel de jouissance. Tout autre possesseur ne peut justifier que d'un droit temporaire. Tôt ou tard, il devra le lui restituer.

Par voie de conséquence, on était conduit à cette conclusion que le placement d'un objet mobilier sur un fonds, par une autre personne que son propriétaire, est nécessairement momentané. Il ne peut alors être question d'attache à perpétuelle demeure.

La coutume de Tours prévoyait, en particulier, « ...si ces caves ou pressoirs ont été élevés par usufruitier, fermier, louager ou autre semblable, même attachés à clous ou à chevilles, il le peut enlever, sinon que le propriétaire l'en voulut récompenser ». (2)

L'immobilisation de ces objets n'était donc pas concevable à la différence de celle qui résulte d'une incorporation complète à l'édifice. On n'imagine pas, dans ce cas, que l'on puisse porter atteinte à l'intégrité de ce dernier.

De telle sorte que l'on aurait dû être ainsi amené à y voir deux sources différentes d'immobilisation. Pourtant, à aucun moment, on n'a fait de distinction marquée entre les objets matériellement unis à un fonds.

Certes, cette constatation se traduisait par une différence de terminologie. Les objets immobilisés par incorporation totale étaient qualifiés d'immeubles et assimilés à des immeubles par nature.

Ceux qui étaient attachés à perpétuelle demeure à la construction et dont le lien pouvait être rompu sans que celle-ci soit détruite étaient classés à part. A leur égard, on employait d'autres termes de désignation. On parlait généralement de biens qui sont « censés immeubles » ou « réputés immeubles ». Loysel déclarait à leur sujet qu'ils sont « tenus pour immeubles ». (3) Ce qui soulignait le caractère fictif de cette immobilisation.

(1) : Normandie, art. 515.

(2) : Tit. XXII, art. 226.

(3) : *Op. cit.*, liv. II, ch. I, art. 10, p. 234.

Ces quelques idées ne devaient cependant pas avoir les conséquences que l'on pouvait, au premier abord, en attendre. Elles demeurèrent l'apanage de la doctrine. On n'en trouve plus trace dans les décisions de la pratique qui furent rendues après la rédaction des coutumes.

Les subtilités d'une différenciation entre les objets incorporés et ceux qui ne sont qu'attachés à perpétuelle demeure échappèrent aux juristes de l'Ancien Régime.

En fait, il était infiniment difficile d'établir une distinction satisfaisante entre ces deux modes d'immobilisation. On eut le tort de ranger parmi les objets « tenus pour immeubles » tous ceux qui, initialement et par nature, ne constituaient que des meubles, quels que soient les motifs de leur immobilisation.

De là, l'équivoque qui s'est maintenue entre l'attache à perpétuelle demeure et l'incorporation, d'une part, et l'affectation au service du fonds, d'autre part.

Cette équivoque a subsisté jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. Elle a, par suite, retardé l'éclosion de l'immobilisation par destination, telle qu'elle est conçue dans notre droit actuel.



SECTION II — LE DROIT DE LA FIN DE L'ANCIEN RÉGIME.

Paragraphe 1. — L'IMMOBILISATION et la PRATIQUE JUDICIAIRE.

12. — Solutions positives.

12. — La plupart des cas d'immobilisation admis en droit coutumier ont subsisté jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. A maintes reprises, ils ont été consacrés par les Tribunaux du royaume et sont devenus ainsi des règles formelles du droit positif d'alors.

Par ailleurs, la notion de destination a inspiré de nombreuses décisions de justice sur des points qui n'avaient pas encore été envisagés. En définitive, c'est une foule d'objets qu'on était arrivé au XVIII^{ème} siècle à considérer comme des immeubles, en raison des conditions particulières de leur affectation et de leur utilisation.

A cette époque, Duplessis intitulait le titre III de son *Traité des meubles* : « En quels cas les meubles sont par destination réputés immeubles ». (1) Il n'y était question cependant que des solutions d'espèces successivement imposées par les nécessités de la pratique. Il n'existait pas de principe général, applicable en toutes hypothèses. Bien plus, on n'y trouve pas de distinction nettement tranchée entre les objets immobilisés par leur seule destination et ceux qui, tout en conservant leur individualité première, ont perdu toute mobilité par suite de leur incorporation au sol ou à un bâtiment.

L'équivoque subsiste toujours entre les deux catégories de biens et, à l'époque où écrit Duplessis, elle est commune à tous les juristes. Ceux-ci s'attachaient alors exclusivement à grouper tous les objets mobiliers qui, à un titre quelconque, peuvent être considérés comme des immeubles. Ils ne faisaient aucune distinction suivant les motifs de leur immobilisation et parfois même en confondaient les conditions.

(1) : *Traité sur la coutume de Paris*, 5^{ème} édition, Paris, 1754, tome I, p. 131.

Deux siècles auparavant déjà, Guy Coquille déclarait que les pressoirs étaient censés immeubles « tant à cause de la destination pour l'usage perpétuel, que comme accession d'un principal bâtiment et comme le tout l'ensemble ne faisant qu'un seul corps ».
(1)

Cette confusion se retrouve chez Bourjon, quoique son commentaire de l'article 90 de la coutume de Paris, consacré à l'attache à perpétuelle demeure, soit intitulé : « Des effets mobiliers par leur nature et qui deviennent immobiliers, par leur accession ou leur destination » (2). C'est en vain que cet auteur s'est efforcé de faire une distinction rationnelle entre ces deux sources d'immobilisation. Les différences fondamentales qu'elles présentent lui ont échappé.

D'une façon générale, on peut dire que les observations tout à fait judicieuses qui figuraient dans le texte de certaines coutumes ont été depuis perdues de vue. Cette constatation est particulièrement sensible chez Pothier.

Pothier est le premier qui ait groupé autour de certains principes généraux les différentes solutions admises dans l'ancien droit. Les règles fondamentales concernant l'immobilisation des objets mobiliers figurent dans son *Traité de la communauté*. Il y énumère tous ceux qui, à cette époque, devaient rester propres aux époux en raison de leur annexion à des immeubles. (3)

Les conditions de leur immobilisation n'étaient pas les mêmes suivant qu'il s'agissait d'un fonds bâti ou non. C'est ainsi que selon cet auteur, il fallait comprendre dans un domaine rural :

- 1°) les édifices qui y sont construits ;
- 2°) les semences jetées en terre ;
- 3°) les arbres tenant au sol par racines ;
- 4°) les choses placées sur le fonds « quoique légèrement cohérentes, lorsqu'elles y sont placées pour perpétuelle demeure », telles que les échaldas des vignes et les moulins ;
- 5°) Les pailles et fumiers ;
- 6°) les animaux sauvages comme le gibier, les poissons des étangs, les pigeons des colombiers « qui ne sont pas *in bonis nostris*, mais qui ne nous appartiennent qu'à raison de la terre où ils se trouvent » ;
- 7°) les fruits pendants par branches et par racines.

Quand il s'agissait d'un fonds bâti, ce dernier restait propre à l'époux qui en était propriétaire au jour du mariage ainsi que les

(1) : *Op. cit.*, ch. XXVI, art. 12.

(2) : *Le droit commun de la France et la coutume de Paris réduits en principes*, Paris, 1747, tome I, p. 123.

(3) : *Op. cit.*, n° 32 et suivants, p. 61 et suivantes.

accessoires suivants :

- 1^o) les choses qui y sont placées pour perpétuelle demeure ;
- 2^o) les choses qui sont tellement attachées à un édifice qu'il ne serait pas facile de les en détacher », telles que les pressoirs, les grosses machines des fabriques, etc... ;
- 3^o) les choses qui servent à compléter la partie de la maison où elles sont placées quoiqu'elles puissent en être facilement détachées : marbres, boiseries qui garnissent les murs ou revêtent les cheminées, parquets, glaces couvrant un mur nu, statues, cloisons, alcôves, rateliers d'écurie ;
- 4^o) les mêmes objets qui, dans certains cas, ne sont attachés par aucun lien matériel : clefs, cadenas, serrures, volets, couvercles de puits, artillerie, objets du culte. Même si, dans les deux cas, ces objets en étaient momentanément détachés.

Cette énumération correspond à peu de choses près aux solutions couramment admises à l'époque. En tous cas, elle est tout à fait significative de la conception de notre ancien droit en cette matière (1).

Elle se caractérise, en premier lieu, par l'absence de toute classification rationnelle. D'autre part, on y voit figurer d'authentiques immeubles par nature, comme les arbres, les récoltes sur pied, les édifices et certaines fractions qui en font intégralement partie. De telle sorte qu'il est extrêmement difficile en pratique de déterminer les meubles qui peuvent être considérés comme immobilisés en raison de leur seule affectation. Celle-ci n'apparaît pas comme un facteur décisif.

En fait elle n'est admise que pour les objets qui sont de façon plus ou moins étroite, matériellement unis au fonds. Les échafas, en particulier, ne constituent des immeubles que lorsqu'ils ont servi au moins une fois, les semences quand elles ont été incorporées au sol.

En ce qui concerne le gibier et les poissons, Pothier abandonne même le critérium de la destination naturelle du fonds. Il s'attache exclusivement à la considération que ces animaux sont insusceptibles d'une possession distincte et n'appartiennent à l'homme que par l'intermédiaire du sol.

Le domaine d'application propre à la seule notion de destination se trouve ainsi singulièrement limité. Il se réduit à quelques cas d'espèce tout à fait exceptionnels, tels que les pailles et fumiers et un petit nombre d'objets mobiliers garnissant une maison.

(1) : Petot, *op. cit.*, p. 25.

Cela tient essentiellement au fait que l'on s'est, le plus souvent, contenté de reproduire les solutions du droit coutumier sans s'attacher à développer les idées nouvelles qu'elles contenaient en germe. C'est ce qui explique que la notion de destination n'ait pu avoir une portée plus large que celle qu'elle semblait devoir recevoir. Elle n'a pu se dégager et devenir une source d'immobilisation absolument autonome. Elle a toujours été bridée par cette exigence d'un lien matériel en l'absence duquel l'attache à perpétuelle demeure ne paraissait pas pouvoir être réalisée.

On s'en est donc tenu à une immobilisation de pur fait quand l'objet envisagé ne peut plus être déplacé en raison, soit de ses dimensions, soit des conditions de son installation matérielle.

Il était logique, semblait-il, de conclure de même à l'égard des objets dont l'affectation sur un fonds démontre, d'une façon indiscutable, l'intention de les y maintenir définitivement. Leur immobilisation est, à proprement parler, tout aussi certaine.

Pourant, cette solution n'a été admise que bien timidement par nos anciens juristes. Ils n'ont pu se résoudre à faire abstraction de toute considération d'ordre purement objectif et à se contenter d'un critérium éminemment subjectif comme celui de l'affectation définitive d'un meuble au service et à l'exploitation d'un immeuble.

C'est ce qui explique que l'attache à perpétuelle demeure ait été ainsi identifiée avec l'attache à fer, à clous, ou à chevilles et que l'on en ait à peu près limité l'application aux objets qui garnissent un bâtiment.

En dehors de cette dernière hypothèse, il est difficile de concevoir qu'un objet mobilier puisse être considéré comme attaché à perpétuelle demeure à un fonds de terre quand il n'y est pas incorporé. C'est la raison pour laquelle, sous réserve des semences et des échalas, les accessoires nécessaires à l'agriculture n'ont jamais été considérés autrement que comme des meubles.

Cette solution présentait, en pratique, de graves inconvénients. C'était le cas, en particulier, quand prenait fin la garde noble. Pour prix de sa gestion, certaines coutumes laissaient à celui qui avait administré et entretenu le patrimoine reçu par le mineur au décès de son auteur, la propriété des meubles laissés par ce dernier.

De telle sorte que, à sa majorité, le mineur ne recevait, en définitive, que des terres nues, privées de tout ce qui en permettait l'exploitation et qui en constituait les accessoires les plus indispensables. Il en était de même également pour les bâtiments. Ils lui revenaient vidés de tout ce qui en faisait l'agrément et la commo-

dité, puisque tous les meubles qui s'y trouvaient devenaient ainsi la propriété du gardien.

Pour les mêmes raisons, l'héritier aux propres ne pouvait bénéficier des meubles qui étaient annexés aux fonds laissés par son auteur. Le retrayant lui-même ne récupérait pas davantage l'intégralité de ce qui devait lui revenir.

Lorsqu'au décès de son mari, la femme mariée sans contrat renonçait à la communauté, elle reprenait les immeubles qu'elle possédait au moment de son mariage, mais devait abandonner les accessoires mobiliers qui y étaient attachés.

On aboutissait ainsi, en pratique, à des conséquences tout à fait fâcheuses. Ces inconvénients étaient particulièrement sensibles lorsqu'il s'agissait d'une exploitation agricole. Cette solution était manifestement contraire aux intérêts de l'agriculture.

Aussi, les Arrêtés de Lamoignon n'hésitaient-ils pas, pour y porter remède, à ranger parmi les immeubles des bêtes de labour dont la destination naturelle est d'être annexées à un fonds de terre. Mais ils ne reçurent aucune sanction législative.

En cette matière, le législateur n'est intervenu que sur des points tout à fait particuliers et notamment pour éviter que le bétail ne soit saisi indépendamment du fonds auquel il était attaché.

Paragraphe 2. — **L'IMMOBILISATION ET LA LOI.**

13. — Mesures législatives concernant les instruments de culture.

13. — Par une ordonnance en date du 20 juillet 1367, Charles V interdit de saisir les animaux de culture et les instruments aratoires tant que les autres biens du débiteur, mobiliers ou immobiliers suffiraient à désintéresser les créanciers. Cette dérogation aux règles habituelles des exécutions forcées était ainsi justifiée : « ...pour ce que plusieurs labourages sont demeurez et demeurent à faire, au préjudice du bien public ». (1)

(1) : Art. 9 : Isambert, Jourdan et Decrusy, *Recueil général des anciennes lois françaises depuis l'an 420 jusqu'à la révolution de 1789*, Paris, 1827, tome V, p. 279.

Cette mesure, inspirée par des considérations d'ordre général, n'avait pourtant qu'une portée très limitée. Elle n'était applicable que dans le Languedoc et ne concernait que les bestiaux et les instruments appartenant à des nobles.

L'ordonnance de Tours, prise en mars 1483 par Charles VIII, ne distinguait pas suivant la nature de ces biens mais, par contre n'était pas applicable dans toute la France. L'article 15 prévoyait que « toutes les bêtes ordonnées et députées pour le labour et cultivement de la terre, ensemble les instrumens et outils à ce nécessaires, ne se puissent doresnavant obliger, engager ne prendre par executions quelconques, soit pour nos deniers, supposé que les laboureurs le voudraient et le consentiraient ». (1)

Cette ordonnance consacrait ainsi l'insaisissabilité des instruments d'exploitation nécessaires à un agriculteur, quelles que soient la nature de sa dette et la qualité de ses créanciers.

Cette prohibition de saisie, ainsi édictée à l'encontre de ce matériel, fut renouvelée par deux déclarations royales, les 18 janvier 1682 et 12 septembre 1742.

Un arrêt du Conseil, rendu le 17 décembre 1643, avait déjà interdit de saisir, pour le recouvrement des tailles, les outils et les bêtes servant au labourage. Cette mesure, la première qui fut applicable dans tout le royaume, fut complétée par l'ordonnance de 1667 sur la procédure.

Celle-ci précisait, en effet : « ...les chevaux, bœufs et autres bêtes de labourage, charrues, charrettes et ustensiles servant à labourer et cultiver les terres, vignes et prés ne pourront être saisis même pour nos propres deniers ». (2)

Cette insaisissabilité n'était pourtant pas complète, à la différence de l'ordonnance de 1483, celle de 1667 réservait les droits du bailleur à ferme et du vendeur, ainsi que ceux du prêteur des sommes qui en avaient permis l'achat.

Ainsi, à plusieurs reprises, le législateur avait formellement sanctionné la nécessité de ne pas séparer d'un fonds le matériel servant à son exploitation. Pour cela, il en avait interdit la saisie à titre distinct. Par voie de conséquence, il fallait les comprendre dans la saisie du fonds, faute de quoi la séparation à éviter serait également consommée.

Il suffisait, pour cela, de leur reconnaître la qualité d'immeubles, comme on l'avait fait en 1685, pour les esclaves noirs des co-

(1) : Isambert, *op. cit.*, tome XI, p. 108.

(2) : Tit. XXXIII, art. 16 ; Isambert, *op. cit.*, tome XVIII, p. 171.

lonies. Une déclaration royale avait rangé dans cette catégorie de biens ceux qui étaient employés aux travaux des champs. Mais, pour bien souligner que cette immobilisation n'était admise que dans l'intérêt de l'agriculture, une disposition expresse précisait qu'il fallait au contraire les tenir pour meubles « s'ils ne sont attachés à la terre ».

Aucune mesure analogue ne fut prise en faveur du bétail et des instruments de culture. Dans son *Traité de la communauté*, Pothier en est encore réduit à souhaiter « ...que l'on fit une loi qui attachât au domaine d'une terre ceux des bestiaux qui servent à son exploitation ».

Leur immobilisation fut consacrée, cependant, dans le cas particulier où la terre sur laquelle ils travaillaient était grevée de substitution.

Normalement, le grevé eut été tenu de les vendre avec les autres meubles compris dans la substitution et de faire emploi de leur prix. L'article 6 de l'ordonnance de 1717 qui réglementait cette matière y apporta l'exception suivante : « ...n'entendons comprendre dans cette disposition les bestiaux et ustensiles servant à faire valoir les terres, lesquels seront compris dans les substitutions desdites terres, sans distinction entre les dispositions universelles et particulières ». (1)

Cette disposition législative constitue une innovation remarquable par rapport au droit romain. C'est un cas tout à fait net d'immobilisation par destination. Des objets essentiellement mobiliers sont ainsi assimilés à des immeubles et traités comme tels en raison de leur affectation au service d'un fonds, dont ils sont appelés à suivre désormais le sort.

Il convient de remarquer que cette mesure est demeurée isolée et que de plus, l'immobilisation prévue par elle ne concerne qu'un point particulier tout à fait précis.

C'est bien là la caractéristique de tout le droit de l'Ancien Régime. Que ce soit dans la jurisprudence ou dans la législation, on n'y trouve que quelques mesures particulières, réglementant des hypothèses nettement déterminées et d'une portée très limitée. Toutes témoignent de la volonté de ne pas séparer d'un fonds les objets mobiliers qui servent à son exploitation.

Ce principe dont on ne niait pas l'importance pratique n'a cependant jamais été formulé expressément. C'est ce qui explique que l'application en ait été aussi restreinte.

(1) : Isambert, *op. cit.*, tome XXII, p. 195.

Il est donc bien certain que, sur ce point, notre droit présentait, à la fin du XVIII^{ème} siècle, de sérieuses lacunes. Il paraissait urgent, comme l'avait souligné Pothier, de les combler.

C'est ce que les rédacteurs du Code civil se sont attachés à réaliser.



CHAPITRE III

LE CODE CIVIL

SECTION I — *LES TEXTES*

Paragraphe 1 — **LES PROJETS ANTERIEURS AU CODE CIVIL.**

14. — Les projets de Cambacérès.

14. — Le 5 octobre 1790, l'Assemblée nationale constituante avait promis de donner à la France un code général, commun à tout le royaume. Les lois civiles, alors en vigueur, devaient être groupées et réformées, afin de les mettre en harmonie avec les principes de la Constitution.

Elle ne put mettre son projet à exécution et seules quelques lois particulières furent votées. Ce n'est que sous la Convention que le gouvernement se décida à réaliser la confection de ce code, que l'Assemblée législative n'avait pu, de son côté, mener à bien.

Le premier projet, élaboré en un mois par le comité de législation de la Convention, ne comportait que 695 articles, d'ailleurs fort laconiques. Il fut présenté à l'Assemblée par Cambacérès au cours de la séance du 9 août 1793.

L'article 17 du livre deuxième, consacré à la matière des biens, était ainsi conçu : « Les immeubles sont : 1°) les fonds de terre ;

2°) les édifices et les arbres inhérens aux fonds de terre ; 3°) les fruits pendants par racines ; 4°) les choses qui, quoique mobilières par nature, ont été destinées à l'usage perpétuel d'un immeuble, et y tiennent à fer, à clou ou à ciment ». (1)

En cette matière, comme le souligne le dernier alinéa de cet article, les auteurs de ce projet n'ont pas songé à s'écarter de la conception précédemment admise.

Il ne présente aucun progrès sur les idées de Pothier, mais marque, au contraire, une véritable régression dans l'élaboration d'une immobilisation par simple destination. On n'y trouve plus, en particulier, la trace de certaines tendances qui se dégageaient assez nettement dans l'ancien droit.

Il était alors généralement admis qu'il fallait faire une distinction, parmi les objets attachés à perpétuelle demeure, entre ceux qui sont simplement affectés au service du fonds et ceux qui y sont pratiquement incorporés. A lui seul, l'un ou l'autre de ces deux caractères permettait indifféremment de conclure à l'immobilisation d'un objet mobilier, alors que, si ce projet avait abouti, il eût fallu qu'ils se trouvassent réunis.

En exigeant ainsi que les choses destinées à l'usage perpétuel d'un immeuble y tiennent à fer, à clou ou à ciment, on éliminait du même coup, les facteurs d'immobilisation autres que l'union matérielle à un fonds. En dehors d'une adhésion physique à un bâtiment ou au sol, un objet mobilier n'était donc pas susceptible d'une qualification autre que celle qu'impose sa nature réelle.

On peut donc dire, dans ces conditions, que, dans le premier projet de Code civil, il n'était, à proprement parler, nullement question d'immeubles par destination.

Ce projet n'aboutit pas. La Convention, ne l'ayant pas trouvé assez révolutionnaire, le rejeta, sans qu'il ait été mis en discussion.

Le second projet, présenté à la même assemblée par Cambacérès au lendemain de la chute de Robespierre, était encore plus succinct que le précédent. L'article 65 posait simplement le principe que tous les biens sont meubles ou immeubles, sans faire de distinction parmi ceux-ci. (2)

Après la discussion de quelques articles, ce projet fut également abandonné.

(1) : Fenet, *Op. cit.*, tome I, p. 38.

(2) : Fenet, *Op. cit.*, tome I, p. 116.

Sous le Directoire, un nouveau projet fut élaboré par la Commission de la classification des lois. Il était beaucoup plus étoffé que les précédents et la matière des biens y faisait l'objet de longs développements. Une large place était faite à la notion d'accessoire.

Dans le discours prononcé au Conseil des Cinq-Cents, lors de la présentation de ce projet, Cambacérès exposait dans le détail les règles à observer, en matière d'accession s'opérant par le fait de l'homme, pour déterminer ce qu'il faut considérer comme chose principale et comme chose accessoire. (1)

Il en concluait que la seconde devait inévitablement emprunter la qualité de la première. C'est la raison pour laquelle il décidait que l'immobilisation d'un objet est réalisée lorsqu'il constitue l'accessoire véritable d'un immeuble par nature. Le lien, qui l'unit à ce dernier, est alors tellement étroit que la mobilité n'apparaît plus comme sa caractéristique prédominante. Le fonds auquel il est lié lui communique en quelque sorte la fixité que lui confère sa nature physique. (2)

De là, la règle générale énoncée dans l'article 398 du projet : « ...les biens immeubles sont ceux qui, par leur nature ou leur destination, ont une situation fixe ». (3)

C'est la première fois que cette distinction était aussi nettement formulée. Elle se traduisait, sur le plan législatif, par l'existence d'une réglementation distincte pour ces deux catégories de biens.

L'article 399 classait parmi les immeubles par nature : « les fonds de terre et tout ce qui y tient, comme édifices, mines, minières, clôtures, fruits pendants par racines, plantes et arbres tant qu'on ne les sépare point du fonds ».

Selon l'article 400 du même projet, étaient, au contraire, immeubles par destination : « les animaux servant à l'exploitation des terres, les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les poissons des étangs, les pressoirs, cuves et tonnes, lorsqu'on ne peut les transporter sans les mettre en pièces, les pailles, foin, et fumiers destinés aux engrais, les effets mobiliers tenant à clous, à fer, ou scellés en plâtre, qui ne peuvent être transportés sans détérioration et sans altérer le fonds dont ils dépendent ».

Le texte du troisième projet de Code civil, ainsi rédigé, constitue un progrès sensible dans l'élaboration d'une immobilisation purement fictive. Pour la première fois, certains animaux sont

(1) : Fenet, *Op. cit.*, tome I, p. 165 et suivantes.

(2) : Fenet, *Op. cit.*, tome I, p. 240.

(3) : Voir le texte du projet dans Fenet, *Op. cit.*, tome I, p. 241 et suivantes.

assimilés à des immeubles et traités comme tels, en raison des particularités de leur mode de vie ou de leur utilisation. Cette innovation est particulièrement notable pour les animaux de culture que l'on n'avait jamais considérés, dans l'ancien droit, autrement que comme des meubles.

La séparation avec les immeubles par nature n'est cependant pas nettement tranchée et il est difficile de dégager de l'énumération de la loi un critérium satisfaisant.

La rédaction de l'article 400 est tout à fait défectueuse en ce qui concerne les objets mobiliers, placés dans un bâtiment, qu'il s'agisse d'un bâtiment rural ou d'un immeuble urbain. On y relève la même erreur que celle que commettait Pothier. L'attache matérielle est confondue avec la notion d'accessoire.

L'équivoque subsiste donc. On ne comprend pas, en particulier, pourquoi les objets tenant à clous, à fer ou scellés en plâtre figurent dans la liste des immeubles par destination, alors qu'ils « tiennent » à l'édifice et qu'ils présentent ainsi les caractéristiques des immeubles par nature.

Cette équivoque est d'autant plus regrettable que ce texte fut repris par les rédacteurs du Code civil. Le troisième projet de Cambacérès n'avait pu, en effet, être mis en discussion par suite des querelles politiques qui opposaient entre eux les Membres des Cinq-Cents et des Anciens.

Paragraphe 2 — LA CONFECTION DU CODE CIVIL.

15. — Le projet de l'An VIII.

15. — Le projet qui fut élaboré par la Commission du Gouvernement, nommée par le Premier Consul le 24 Thermidor An VIII, était fortement inspiré des dispositions du troisième projet de Cambacérès.

Le Chapitre Ier du livre II reproduisait à peu de choses près les textes qui y étaient consacrés à la distinction des biens. Le contenu de l'article 5 de ce chapitre, relatif aux immeubles par destination, présentait cependant certaines différences avec celui de l'article 400.

Les animaux nécessaires à l'agriculture, énumérés dans ce dernier, y figurent également. Mais on y trouve mentionnées, en outre, les ruches à miel, alors que les foins ont été supprimés.

D'autre part, les pressoirs, cuves et tonnes sont traités désormais comme des immeubles, indépendamment de toute considération de dimension et de volume. (1)

L'article 10 prévoyait, d'autre part, que « les animaux que le propriétaire livre à son métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles, tant qu'ils demeurent attachés au fonds par effet du bail. Ceux qu'il livre à son fermier avec estimation sont meubles. Ceux qu'il donne à cheptel à autre que son fermier ou métayer sont pareillement meubles ».

On relève, à côté de ces réformes de détail, des modifications plus importantes. L'article 5 ne consistait pas en une énumération limitative des objets que le législateur qualifie d'immeubles. Celle-ci est précédée, en effet, de l'intitulé suivant : « Sont réputés immeubles par destination les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour l'utilité de ce fonds, savoir :.... »

Cette formule donne à la liste qu'elle précède un caractère indicatif, en même temps qu'elle souligne la nécessité d'une intervention du propriétaire.

Cette intervention n'était d'ailleurs pas particulière aux domaines agricoles. Elle était exigée également lorsqu'il s'agissait d'immeubles bâtis. Le dernier alinéa du même article mentionnait expressément : « Les effets mobiliers que le propriétaire a attachés à ses bâtiments à perpétuelle demeure ».

On pourrait croire, dans ces conditions, que les rédacteurs de l'an VIII avaient renoncé à l'exigence d'une adhésion matérielle pour se contenter d'un simple rapport d'affectation. De telle sorte que l'on devrait qualifier d'immeuble tout objet mobilier, présentant par sa destination propre, une telle utilité pour le fonds sur lequel il est placé, qu'il faille y voir un accessoire inséparable de ce dernier.

L'article II, inséré dans le texte du projet pour éclairer les dispositions de l'article 5 (dernier alinéa), ne permet pas de conclure de la sorte. Il était conçu dans les termes suivants, qui subsisteront à peu près intégralement dans le texte définitif de l'article 525 actuel : « Le propriétaire est censé avoir attaché à ses bâtiments des effets mobiliers à perpétuelle demeure lorsqu'ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux et ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du bâtiment à laquelle ils sont incorporés. Tels peuvent être les lambris, boiseries, tableaux, peintures, glaces et trumeaux ».

(1) : Voir le texte du projet dans Fenet, *op. cit.*, tome II, p. 97 et suivantes.

Cette formule, qui correspond aux solutions couramment admises jusqu'alors, est tout à fait impropre et il est fâcheux qu'elle ait été reproduite dans ce projet, car elle est passée, par la suite, dans le texte du Code civil.

Elle a l'inconvénient, en effet, d'enlever au procédé technique de l'immobilisation par destination toute son individualité. Elle laisse subsister l'équivoque dont notre ancien droit et les projets de la période intermédiaire n'avaient pu se dégager.

On peut apprécier ainsi toute l'influence des solutions traditionnelles sur les rédacteurs du projet de l'an VIII. Dans le même article, ceux-ci n'avaient pas hésité cependant à renoncer à l'exigence d'une union matérielle étroite.

Le dernier alinéa de l'article II prévoyait, en effet, «...à l'égard des statues placées par le propriétaire dans des niches pratiquées exprès dans les bâtiments, elles sont censées, par cela seul, à perpétuelle demeure ».

Il y avait ainsi une contradiction manifeste entre les termes de cet alinéa et le principe général de cet article. Elle échappa cependant au Tribunal de cassation et aux Tribunaux d'appel, à l'examen desquels le projet fut soumis, comme elle avait échappé aux auteurs de ce dernier.

Les observations de ces juridictions n'en font point état. (1) Les dispositions de l'article 90 de la coutume de Paris étaient si fortement entrées dans les mœurs et l'influence de Pothier était si grande que l'on n'y trouve aucune critique à l'encontre de ce texte.

La plupart de ces observations furent relatives aux termes de l'article 10. Elles contribuèrent à ne faire, dans le texte définitif, aucune différence entre les animaux livrés au fermier et ceux qui sont remis à un métayer. Ce dernier n'est, en définitive, qu'un fermier qui partage par moitié avec le propriétaire les fruits de la terre prise en location.

Elles aboutirent également à faire admettre l'immobilisation du bétail qui lui est remis après estimation.

C'est grâce enfin aux observations de certains tribunaux que les instruments aratoires et les ustensiles nécessaires à l'exploitation « des grandes usines, comme forges et papeteries » furent incorporés au projet de Code civil.

(1) : Voir, Fenet, *op. cit.*, tome V, p. 53 et suivantes

Il convient de remarquer que la question des immeubles par attache à perpétuelle demeure ne donna lieu à aucune discussion approfondie ; que ce soit devant le Corps législatif après l'examen par le Tribunal, devant le Conseil d'Etat, puis au cours de la communication officielle à la Section de Législation du Tribunal et enfin lors de la présentation définitive au Corps Législatif. (1)

A la suite de la discussion du projet devant ces diverses assemblées, le texte des articles 5, 10 et 11 reçut quelques amendements avant de devenir celui des articles 524, 522 et 525 du Code civil, dont les termes n'ont pas changé depuis lors.

Nous ne nous arrêterons pas à l'examen de ces modifications de détail, nous réservant d'en faire état au cours de la seconde partie de notre étude. Elles seront, à l'occasion, utilisées pour éclairer certains points demeurés obscurs ou qui prêtaient à discussion. Toutefois, avant d'aborder l'étude détaillée du droit positif français, il est indispensable de procéder à un examen critique d'ensemble des textes relatifs aux immeubles par destination, afin de pouvoir ultérieurement comparer notre conception actuelle avec celle du législateur de 1804.



(1) : Sur l'ensemble de ces travaux, voir, Fenet, *op. cit.*, tome II, p. 35 et suivantes.

SECTION II — L'IMMOBILISATION D'APRÈS LE CODE CIVIL.

Paragraphe 1 — LES BIENS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMMOBILISÉS.

16. — Nature juridique de ces biens.

16 — Si l'on excepte la catégorie des immeubles par déclaration du propriétaire prévue par la loi du 16 janvier 1808 et l'ordonnance du 2 avril 1817, on peut dire que, dans notre droit, un meuble n'est susceptible d'immobilisation que s'il est rattaché à un fonds bâti ou non, auquel il emprunte sa nature immobilière.

C'est là le caractère commun des divers modes d'immobilisation prévus par le Code civil. Dans l'esprit du législateur de 1804, celle-ci était inséparable de la notion d'accessoire. C'est le cas, en particulier, des immeubles par destination et des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

Ces deux catégories de biens se distinguent par la nature des biens qu'elles comprennent. L'une est particulière aux meubles incorporels, l'autre aux choses mobilières.

Cette différence apparaît dans l'énumération même qui en est donnée dans le Code civil.

Aux termes de l'article 526, constituent des immeubles : l'usufruit des choses immobilières, les servitudes ou services fonciers, parce qu'ils pèsent sur un fonds au profit d'un autre, les actions qui ont pour objet un immeuble comme les actions en revendication, en résolution et rescision des ventes immobilières, etc...

Les objets immobilisés par destination, de leur côté, n'ont cette qualité que parce qu'ils sont les accessoires d'un domaine agricole, d'un bâtiment industriel, d'une maison d'habitation. Par contre, il ne s'agit plus cette fois de droits ou d'actions, mais de choses matérielles : animaux de culture, instruments aratoires, matériel de distillation, glaces, statues, et autres ornements.

La caractéristique essentielle de l'immobilisation par destination est d'avoir été conçue exclusivement à l'égard des meubles corporels. Seuls, ceux-ci peuvent, par suite, être soumis de ce fait au même régime que l'immeuble dont ils dépendent.

Cela résulte formellement des articles 522 à 525. Leurs dispo-

sitions ne concernent que des objets matériels et l'on ne peut en faire application à d'autres catégories de biens.

C'est le cas notamment pour les éléments incorporels des fonds de commerce, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage.

On ne conteste pas aujourd'hui que le fonds de commerce constitue une entité juridique essentiellement mobilière ; mais il n'en a pas toujours été ainsi.

Au début du XX^{ème} siècle en particulier, on a fait valoir qu'un fonds de commerce ne peut être considéré isolément, abstraction faite du local dans lequel il est exploité. Les divers éléments dont il se compose apparaissaient ainsi comme des accessoires de l'immeuble où ce local est installé. Par voie de conséquence, certains auteurs estimaient que ceux-ci devaient être considérés comme des immeubles par destination au même titre que les accessoires matériels.

Les uns se fondaient sur l'analogie que présente l'inscription du nantissement avec celle de l'hypothèque, ainsi que sur les particularités du privilège du vendeur de fonds de commerce et de la saisie de celui-ci. (1) D'autres trouvèrent un nouvel argument en faveur de cette opinion dans la loi du 18 mars 1919 tendant à la création d'un registre du commerce. (2)

Ce point de vue ne pouvait, à la rigueur, être admissible que dans l'hypothèse où le commerçant est propriétaire du bâtiment où il exploite son fonds. Sans cela, les éléments du fonds ne peuvent alors constituer en aucune façon des accessoires de ce bâtiment.

Même dans ce cas, ce point de vue n'a pas triomphé en jurisprudence. Il a été jugé notamment qu'« ...un meuble incorporel n'apparaît pas susceptible de devenir immeuble par destination, faute de pouvoir réunir les conditions auxquelles la loi subordonne cette immobilisation ». (3)

(1) : La Valette-Simon (M), *L'immobilisation de fonds de commerce et la loi de 1909*, Thèse, Paris, 1913, p. 86 à 91.

(2) : Robin (J), *Des droits des créanciers inscrits sur le fonds de commerce*, Thèse, Paris, 1929, p. 10 et 11.

(3) : Alger, 26 mai 1909 ; DP. 1913.2.6. — T. civ. Seine, 3 décembre 1928 ; *Gaz Pal.* 1929, 1.544. — En ce sens, Sillard (J), *Le commerçant propriétaire de l'immeuble où il exploite son fonds de commerce*, Thèse, Paris, 1933, p. 125.

C'est qu'en effet les dispositions des articles 524 et autres ne sont applicables selon les termes même de ces articles qu'aux accessoires matériels d'un immeuble par nature participant effectivement au service et à l'exploitation de cet immeuble. Ce n'est certainement pas le cas pour les éléments incorporels du fonds de commerce qui ne remplissent aucune de ces deux conditions.

Malgré l'absence de décision de justice, on doit conclure de la même façon à l'égard de la redevance minière que est allouée à titre d'indemnité au propriétaire d'un terrain, lorsque la mine qui y est située est concédée à un tiers. Elle est réputée immeuble par la loi du 21 avril 1810 tant qu'elle est rattachée à la propriété de la surface.

Josserand soutient que l'on doit, pour cette raison, y voir un immeuble par destination, bien qu'elle ait pour objet une somme d'argent. Ce caractère résulterait plus précisément de l'article 18 de cette loi qui dispose qu'elle demeurera réunie à la valeur de la surface et qu'elle sera affectée avec elle aux hypothèques prises par les créanciers du propriétaire. (1)

Cette redevance se trouve ainsi grevée des mêmes droits que ceux qui pèsent sur le fonds, tant qu'elle appartient au propriétaire. Elle constitue, par contre, un meuble, dès qu'elle est cédée à un tiers. La vente séparée dont elle fait l'objet en opère la mobilisation de la même façon que celle des accessoires d'exploitation.

Ces conséquences sont semblables à celles qui sont attachées à l'immobilisation par destination. Elles ne permettent pas cependant, à elles seules, d'y voir un cas particulier d'application de cette institution.

Les rédacteurs de la loi sur les mines ne l'ont d'ailleurs pas formellement exprimé, alors qu'ils l'ont spécifié pour le matériel et l'outillage d'extraction, pour lesquels aucune discussion n'était possible (art. 8). (2)

Il n'est pas nécessaire, d'autre part, de recourir à la notion d'immobilisation par destination pour justifier que les droits établis sur le fonds s'étendent de plein droit à la redevance dont bénéficie le propriétaire. Il suffit de considérer cette conséquence comme une application particulière de la notion d'accessoire.

(1) : *Cours de droit civil positif français*, 3ème édition, Paris, 1938-40, tome I, n° 1359, p. 758.

(2) : Voir, *Infra* 33.

Il y a là quelque chose de comparable à ce que l'on admettait autrefois à l'égard des droits utiles attachés au fief. (1)

En définitive, il convient d'y voir plutôt un droit immobilisé par annexion à un héritage, car on ne peut en aucune façon soutenir que la redevance soit affectée au service et à l'exploitation de la surface.

On doit conclure de la même façon à l'égard des titres de propriété, quoiqu'il s'agisse cette fois de meubles corporels. S'ils accompagnent inséparablement la propriété de l'immeuble dont ils permettent la preuve, ils n'ont cependant rien de comparable avec les objets énumérés par la loi. (2)

Paragraphe 2 — L'IMMOBILISATION PROPREMENT DITE.

17. — Particularités du procédé technique. — 18. — Nécessité d'une étude jurisprudentielle — Plan de cette étude.

17. — Dans la matière que nous étudions, les rédacteurs du Code civil ont surtout fait œuvre de généralisation. Ils ont reproduit dans les articles 522 à 525 les solutions de l'ancien droit. Certes, celles-ci n'étaient pas uniformément admises dans toute l'étendue du royaume et, suivant les régions, les mêmes biens n'étaient pas considérés comme des immeubles ou, plus exactement n'étaient pas censés « faire partie du fonds ou de la maison » où ils se trouvaient.

Les différences notables que les coutumes présentaient entre elles ne concernaient que la nomenclature des objets reconnus indispensables à l'utilisation ou à l'exploitation des immeubles par nature, bâtis ou non.

Le principe dont découlaient ces solutions n'était pas discuté bien qu'il n'ait pas été formulé expressément. On s'accordait sur le but à atteindre. Il s'agissait d'empêcher la dissociation de la chose principale et de ses accessoires mobiliers par l'application de règles juridiques différentes.

(1) : Planiol et Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, Paris, 1925-1934, tome III, *Les biens*, avec la collaboration de M. Picard, n° 97, p. 97.

(2) : Voir, *contra* : Demolombe (C), *Traité de la publication des effets et de l'application des lois en général*, 4ème édition, Paris, 1881, tome IX, *De la distinction des biens*, n° 320, p. 179. — Marcadé (V), *Explication théorique et pratique du Code civil*, 8ème édition, Paris, 1886, tome II, n° 353, p. 360.

Dès le droit romain, ce besoin s'était fait sentir et on s'était efforcé de remédier aux conséquences fâcheuses qu'entraînait une application rigoureuse de la division des biens en meubles et immeubles.

Les rédacteurs du Code civil ont eu le même souci. Le tribun Savoie-Rollin déclarait en effet au Corps Législatif : « Dès l'instant que les meubles seront identifiés aux immeubles, ils seront protégés par les mêmes lois ». Il ajoutait, en outre : « La faculté de rendre immobiliers les bestiaux, les ustensiles, les effets mobiliers de toute espèce, servira d'encouragement à l'agriculture ». (1)

Les solutions positives adoptées jusque-là se caractérisaient par leur origine empirique. Elle avaient été successivement imposées par les nécessités de la pratique, ce qui explique les divergences de détail des coutumes et l'insuffisance des mesures législatives qui, par suite, n'étaient intervenues que sur des points particuliers.

Les inconvénients de cette méthode étaient nettement apparus à l'usage. Aussi le législateur de 1804 a-t-il eu à cœur de donner aux dispositions, dont il était l'auteur, une portée générale. Faute de pouvoir en déterminer avec exactitude l'étendue d'application, il a dû se contenter de formuler un principe qui, dans son esprit, devait donner satisfaction dans toutes les hypothèses.

Treilhard le justifiait en ces termes : « Vous concevez que le législateur ne se propose pas de donner des décisions particulières sur chaque espèce douteuse qui peut se présenter ; son devoir est de tracer des règles larges et générales, qui renferment des principes de solution pour toutes les questions ; c'est ce que l'on a fait ». (2)

Cette manière de voir n'a triomphé que dans le projet de l'an VIII. Les rédacteurs des précédents projets s'étaient bornés à faire la somme des solutions d'espèce couramment admises jusque-là. Ils les ont reproduites en en comblant les lacunes, notamment en matière agricole.

L'intitulé de l'article 524, tel qu'il figurait dans le projet de la Commission de Gouvernement n'avait pas paru suffisamment explicite. Aussi, la formule : Sont réputés immeubles par leur destination, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour l'utilité de ce fonds, savoir... », fut-elle remplacée dans le texte présenté au Conseil d'État, le 20 vendémiaire an XII, par celle

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 53.

(2) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 35.

qui figure encore dans la rédaction définitive de cet article.

C'est sur ce point que l'innovation du Code civil est plus particulièrement notable. Le mérite de ses auteurs est d'avoir recherché le fondement de l'immobilisation des différents objets que l'on s'accordait à reconnaître comme inséparables du fonds auquel ils étaient attachés.

Il s'agissait avant tout de déterminer leurs caractères communs afin de dégager ceux qui permettent d'affirmer qu'un objet mobilier constitue l'accessoire nécessaire d'un immeuble.

Ce travail d'analyse les a conduits à la formule suivante, que constitue l'alinéa 1 de l'article 524 actuel : « Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service ou l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination ».

Cette formule n'a pas la valeur d'une simple définition. Elle a une portée beaucoup plus large, car elle est en réalité l'expression du principe même de ce mode d'immobilisation. Elle contient en somme l'énoncé du procédé technique de cette institution.

Cela résulte du texte même de l'alinéa 2 de cet article qui reproduit la même formule, vraisemblablement à dessein d'en souligner l'importance. Cet alinéa est conçu en ces termes : « Ainsi, sont immeubles par destination quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service d'exploitation du fonds... » De ce fait, la liste des différents objets énumérés dans les alinéas suivants prend un caractère purement indicatif. On ne conteste pas, en effet, qu'il ne s'agit que d'exemples particulièrement significatifs.

Il y a là une différence considérable avec les textes de l'ancien droit où ne figuraient que des cas précis limitativement déterminés. Mais ce qui fait l'originalité du Code civil, c'est que le caractère immobilier reconnu à ces objets n'est pas attaché à l'espèce à laquelle ils appartiennent. Cette qualification n'est donc plus purement légale. Elle est subordonnée à l'affectation qu'ils ont reçue.

De là le terme d'immeuble par destination. Les animaux de culture, les ustensiles aratoires, etc... ne peuvent, en tant que tels, recevoir de plein droit cette qualification. Ils n'en sont susceptibles que sous la condition d'avoir été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation de son fonds.

C'est ce qui a été affirmé à maintes reprises au cours de travaux préparatoires et notamment lors de l'exposé des motifs devant le Corps Législatif.

Treilhard déclarait alors : « Tout ce que le propriétaire place dans son domaine pour son service et son exploitation prend la

qualité d'immeuble par destination ; les choses ainsi placées deviennent en effet une partie du fonds, puisqu'on ne pourrait les enlever sans le détériorer et le dégrader essentiellement, et sans rendre son exploitation impossible ». (1)

C'est bien là l'expression des conditions mêmes de cette forme particulière d'immobilisation. Elle apparaît ainsi comme purement fictive puisqu'elle n'affecte en aucune façon l'aspect physique des biens sur lesquels elle porte. Ceux-ci conservent leur nature première, alors que, dans l'ancien droit, une pareille conséquence était uniquement attachée à l'incorporation à un immeuble par nature.

La rupture entre les deux conceptions ne paraît cependant pas absolument certaine. Les rédacteurs du Code civil semblent, en effet, ne pas avoir fait de distinction nettement tranchée entre les deux modes d'immobilisation.

L'équivoque subsiste entre eux, comme par le passé, ainsi que permet de le supposer l'adjonction des effets mobiliers, attachés à perpétuelle demeure, aux objets immobilisés par destination.

Prises à la lettre, les dispositions des articles 524, 13° et 525, 1° font double emploi avec celles de l'article 518 C.c., qui est relatif aux immeubles par nature. Leur place logique, en tout cas, eût été à la suite de ce dernier.

On ne conteste pas, en effet, que les balcons, gouttières, paratonnerres, marquises, girouettes et, d'une façon générale, tous les objets mobiliers incorporés plus ou moins étroitement à un bâtiment, font partie de ce bâtiment au même titre que les matériaux qui ont servi à sa construction.

Ils lui empruntent son caractère immobilier sans que l'on fasse appel à la notion de destination donnée par le propriétaire, bien qu'en fait, ils remplissent effectivement les conditions de l'attache à perpétuelle demeure, telles qu'elles sont définies dans l'article 525, 1°. Et cela, d'autant plus que la personnalité de l'auteur de leur incorporation n'est pas prise en considération. L'immobilisation est réalisée dès que celle-ci est l'œuvre d'un tiers. (2)

On ne s'explique pas dès lors pourquoi le législateur a décidé que les effets mobiliers « scellés à plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, et sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils

(1) : Fenet, *op.cit.*, tome XI, p. 36.

(2) : Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, tome I, 2ème édition, Paris, 1932, p. 748.

sont attachés » constituent des immeubles par destination lorsque c'est le propriétaire lui-même qui les a fixés à son bâtiment.

L'examen des travaux préparatoires permet d'affirmer qu'il s'agit-là d'une véritable inadvertance des rédacteurs de 1804.

Ceux-ci n'ont vu dans l'attache à perpétuelle demeure qu'une forme particulière d'affectation au service du fonds, toute secondaire d'ailleurs. Treilhard déclarait notamment à ce sujet que la règle établie sur la destination du propriétaire « embrasse dans son esprit tous les objets qu'un propriétaire attache au fonds à perpétuelle demeure dans l'intention de l'améliorer et de l'embellir ». (1)

Il est bien certain que les modalités matérielles de cette attache n'avaient en réalité que peu d'importance ; l'essentiel demeurerait qu'elle fut l'œuvre du propriétaire. Le texte même de l'article 525 le prouve.

L'alinéa I semble exiger un scellement étroit à l'exclusion de tout autre mode de fixation, alors qu'il résulte des alinéas suivants que l'immobilisation des glaces et des tableaux est réalisée par un simple plaquage à la boiserie et celle des statues par leur placement dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir.

Il est regrettable néanmoins que ces dispositions, qui reproduisent les termes des textes de l'ancien droit, notamment celui de l'article 90 de la coutume de Paris, aient subsisté dans le Code civil.

Elles ne cadraient plus, en effet, avec les principes nouveaux qui venaient d'y être formulés. Leur présence a contribué à faire de l'immobilisation par destination, pourtant nettement définie par l'article 524, une notion complexe dont l'interprétation a été longtemps assez confuse.

18. — En cette matière, l'initiative laissée aux tribunaux par les rédacteurs du Code civil était très large. Il ne pouvait en être autrement en raison du caractère même des textes qui y sont relatifs. Les articles 522 à 525 ne contenaient somme toute qu'un principe général et un certain nombre d'applications.

Il appartenait aux tribunaux d'interpréter l'un à la lumière des autres. Le tribun Goupil-Préfeln l'exprimait de la sorte : « Les autres objets indiqués par le même article (524) sont rapportés, non seulement pour les déclarer immeubles par destination mais encore comme exemples qui doivent servir au juge de direc-

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 36.

tion et de point de comparaison dans tous les cas non prévus, et qui demeurent subordonnés à la disposition principale de l'article qui veut que les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds soient immeubles par destination ». (1)

La tâche du juge était loin d'être aussi simple qu'elle le paraissait à première vue. Il lui incombait en définitive de procéder à des raisonnements d'analogie en partant de cas concrets nettement déterminés par le législateur.

Or, à s'en tenir au texte du Code civil, on pouvait être tenté de conclure différemment suivant que les objets litigieux étaient placés sur un fonds bâti ou non.

Dans le premier cas, en effet, leur immobilisation pouvait paraître subordonnée à l'existence d'un lien d'attache à perpétuelle demeure. L'article 525 ne concerne que les accessoires d'une maison d'habitation : effets mobiliers, glaces, tableaux, statues. On peut y ajouter également les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison, en raison de la place de l'article 523.

Il est donc intéressant de rechercher si la jurisprudence y a vu une condition supplémentaire de l'immobilisation par destination ou s'est contentée, au contraire, d'une affectation au service et à l'exploitation du fonds.

Mais avant de vérifier si cette dualité de principes s'est traduite par une double série de décisions, nettement distinctes, il est indispensable de déterminer à quelles catégories d'objets les règles de l'immobilisation ont été étendues.

Les décisions intervenues en cette matière sont extrêmement abondantes. Il ne pouvait en être autrement en raison de l'intérêt considérable que présente cette institution. Les tribunaux ont été amenés à en faire application à des espèces nombreuses et variées qui n'avaient pas été formellement prévues par le législateur.

Il est donc nécessaire, avant d'entreprendre l'étude du procédé technique lui-même, de procéder à l'examen de ces décisions d'un point de vue strictement descriptif, afin de déterminer avec précision l'étendue exacte de son application.

Il convient ensuite d'approfondir la notion d'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds et de dégager ainsi les conditions de la mise en œuvre du procédé technique de l'immobilisation.

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 44

Il s'agit cette fois d'une étude essentiellement constructive qui ne peut être faite justement qu'à la lumière des solutions adoptées par la jurisprudence. Il faut pour cela les grouper suivant les motifs qui les ont inspirées, tant en ce qui concerne la naissance de la fiction créée par le législateur que sa disparition.

Il sera peut-être possible alors de formuler des règles positives beaucoup plus précises que celles qui sont contenues dans l'article 524, 1°.

Après avoir dégagé ainsi le domaine de l'immobilisation par destination et les limites de son application, il restera pour achever l'étude de cette institution, à en préciser les effets.

Les rédacteurs du Code civil ne s'y sont pas attachés au cours des travaux préparatoires. Dans leur esprit, les objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un fonds constituaient de ce fait des immeubles identiques en tous points aux fonds de terre et aux bâtiments.

Ils devenaient, en outre, inséparables de celui dont ils étaient les accessoires.

On peut se demander cependant dans quelle mesure cette conséquence est compatible avec le caractère purement fictif des immeubles par destination et si cette circonstance n'est pas de nature à entraîner certaines exceptions à ce principe.

C'est à l'examen de ces trois questions que nous nous attacherons dans la seconde partie de notre travail. Les trois chapitres dont celle-ci se compose leur sont respectivement consacrés.

DEUXIÈME PARTIE

LE DROIT ACTUEL

CHAPITRE I

LE DOMAINE DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION

Ce chapitre est consacré à l'examen des différents objets que l'on doit classer parmi les immeubles par destination, soit qu'une décision de justice ait été rendue à leur sujet, soit qu'on doive les considérer comme tels, malgré l'absence de solution jurisprudentielle particulière, parce qu'ils remplissent les conditions prévues par la loi.

Il sera ainsi possible de déterminer avec précision l'étendue d'application exacte du procédé technique envisagé, avant de procéder à l'étude approfondie des conditions dans lesquelles il peut être mis en œuvre.

Afin d'en faciliter l'examen descriptif, les objets immobilisés par destination, seront groupés suivant la nature particulière de l'affectation qu'ils ont reçue.

La destination propre de chacun d'eux est avant tout fonction de la nature du fonds dont il est l'accessoire. Ce peut être un domaine agricole, une usine, une exploitation commerciale, une maison d'habitation. Encore convient-il de distinguer, dans ce dernier cas, les objets qui sont nécessaires au service et à l'exploitation de l'édifice de ceux qui servent à sa décoration ou son ornementation.

C'est pourquoi nous envisagerons successivement dans ce chapitre :

- Section I. — L'immobilisation par destination agricole ;
- Section II. — L'immobilisation par destination industrielle ;
- Section III. — L'immobilisation par destination commerciale ;
- Section IV. — L'immobilisation par destination domestique ;
- Section V. — L'immobilisation par destination ornementale.

SECTION I — *L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION AGRICOLE.*

19. — Généralités.

19. — L'abondance des dispositions législatives relatives à l'immobilisation par destination dans les exploitations rurales est

une nouvelle manifestation de l'attachement des rédacteurs du Code civil aux choses de la terre. En cette matière, où Pothier avait souligné les lacunes et les inconvénients du régime antérieur, ils ont eu à cœur de porter remède aux conséquences fâcheuses que celui-ci présentait pour l'agriculture.

Leur sollicitude s'est traduite par une réglementation détaillée des accessoires agricoles, auxquels sont consacrés les articles 522 et 524.

Le premier est relatif à une forme particulière d'exploitation, celle où un propriétaire foncier loue sa terre à un fermier, à un métayer ou à un colon partiaire ; la rémunération du sous-exploitant étant sans importance.

Nous ne séparerons pas cette hypothèse particulière du cas général où le propriétaire exploite lui-même son fonds, nous réservant de souligner, le cas échéant, les différences que l'on peut relever dans l'interprétation respective de ces deux textes.

Les solutions d'espèces, qui ont été rendues en matière d'accessoires agricoles peuvent être groupées sous trois chefs.

Ainsi, nous examinerons successivement : les instruments de la mise en valeur du sol ; les biens destinés à être incorporés au sol, et certains groupements d'animaux.

Paragraphe 1 — LES INSTRUMENTS de la MISE EN VALEUR DU SOL.

20. — Les animaux attachés à la culture. — **21.** — Particularités du cheptel livré au fermier. — **22.** — Portée étendue reconnue à l'article 522. — **23.** — Les ustensiles aratoires. — **24.** — Les pressoirs, chaudières, cuves et tonnes. **25.** — Les esclaves des colonies.

20. — Jusqu'à la fin de l'Ancien Régime, tous les animaux domestiques qui garnissent un domaine agricole, et que l'on désigne sous le nom de cheptel vif, étaient considérés comme des meubles.

Le troisième projet de Cambacérès qui les mentionne en tête de la liste des objets immobilisés par destination souligne la volonté du législateur d'innover sur ce point.

Cela est d'autant plus remarquable que ces animaux ne figurent pas dans toutes les législations inspirées du Code Napoléon. C'est le cas du Code civil chilien de 1855 (art. 570), des Codes

civils espagnols de 1889 et de 1931 (art. 334), du Code civil portugais de 1867 (art. 375), du Code civil de la Province de Québec de 1937 (art. 379). Il en est de même du Code civil des Pays-Bas (art. 563), et du *Svod Zakonov* de la Russie impériale (art. 390).

La formule employée dans le projet de Cambacérès était la suivante : « Les animaux servant à l'exploitation des terres ». Elle soulignait la généralité de cette disposition qui devait s'appliquer à tout le bétail d'un fonds, à tous les animaux qui participent à quelque titre que ce soit, à la mise en valeur de ce fonds.

La Commission de Gouvernement lui en substitua une autre, « les animaux destinés à la culture ». (1) La portée de la loi s'en trouvait restreinte, bien que l'on ait posé comme principe général que les objets « placés pour l'utilité du fonds » sont immeubles par destination. Les animaux qui ne sont pas directement affectés aux travaux de la terre n'étaient plus soumis à l'application de ce texte, qui semblait être réservé aux bêtes de labour.

C'est pourquoi l'on proposa de reprendre la formule du projet initial, mais l'expression « attachés à la culture » l'emporta. C'est elle qui fut adoptée dans la rédaction définitive de l'article 524.

Il en est résulté une dualité de régimes entre les différents animaux que l'on trouve sur une terre. L'immobilisation des animaux de trait ou de bât n'a pas soulevé de difficultés alors que celle des animaux d'élevage n'a pas été admise dans tous les cas.

La doctrine et la jurisprudence s'accordent, en effet, pour reconnaître la qualité d'immeubles par destination aux boeufs, aux chevaux, aux mulets et aux ânes qui sont employés aux labours et aux autres travaux aratoires, ainsi qu'aux charrois agricoles.

Dès le début du XIX^{ème} siècle, le principe suivant était posé : « l'exploitation d'un domaine ne s'entend pas seulement de la culture des terres, mais de la conduite des foins, fumiers, blés et autres objets qui appartiennent aux produits ». (2)

Dans les décisions qui ont été rendues en matière d'animaux d'élevage, on relève, au contraire un certain nombre de contradictions.

C'est ainsi que les troupeaux d'engrais que l'on élève pour fertiliser, par leurs déjections, le sol sur lequel ils paissent, n'ont pas été considérés comme des immeubles par destination, pour la raison que « de par leur utilisation même » ils restent des meubles. (3) Alors que la solution contraire a été donnée à l'égard des mêmes

(1) : Voir, *supra*, 15.

(2) : Bourges, 10 février 1821. — DJG, V^o Biens n^o 69, p. 210.

(3) : Besançon, 26 février 1934 ; Gaz. Pal. 1934, I, 300.

bestiaux, lorsqu'ils appartiennent à de petites exploitations, où ils sont souvent employés comme animaux de labour et de trait. Soit que l'on ait jugé qu'ils contribuaient « à la mise en valeur de la ferme et de l'exploitation » (1), soit que l'on ait estimé qu'en l'espèce, ils étaient absolument nécessaires à celles-ci (2).

D'autre part, l'article 524, 3°, a été appliqué à des troupeaux, dans l'hypothèse où ils pouvaient être considérés comme affectés effectivement au service et à l'exploitation du fonds sur lequel ils étaient élevés. C'est le cas des moutons des landes « qui ne sont productives que par les engrais que ces animaux procurent ». (3) Solution que l'on doit étendre par analogie aux vaches qui dépendent des métairies dont l'exploitation principale consiste dans la fabrication des fromages. (4)

Par contre, les moutons destinés à la vente annuelle ou les animaux de boucherie ne sont considérés que comme des meubles, ainsi qu'il a été jugé pour les bœufs d'embouche. (5)

Enfin, en ce qui concerne les animaux reproducteurs, leur immobilisation n'est pas admise, à moins qu'ils ne soient absolument nécessaires à l'exploitation d'un troupeau (6) ou qu'ils n'appartiennent à un établissement nettement spécialisé, comme c'est le cas pour les étalons d'un haras. (7)

Encore, cette solution est-elle très discutée en doctrine. Certains auteurs, en effet, estiment que l'application des règles de l'immobilisation par destination devrait être limitée aux espèces où l'établissement envisagé est plus nettement caractérisé que ne l'était celui, à propos duquel cette solution a été donnée. (8)

On peut donc poser qu'en dehors de circonstances tout à fait particulières, les animaux d'élevage ne sont pas immobilisés par destination. C'est ce qu'a affirmé récemment la Cour de Besançon sous la forme suivante : « à moins qu'il ne s'agisse d'un cheptel, seuls sont réputés immeubles par destination les animaux propres à la culture et placés sur le fonds en vue de son exploitation ». (9)

(1) : Colmar, 17 novembre 1936 ; *Gaz. Pal.* 1937. I. 96.

(2) : Req., 19 octobre 1938 ; *Gaz. Pal.* 1938. 2. 857.

(3) : Bordeaux, 14 décembre 1829 ; S. 1830. 2. 70.

(4) : Aubry et Rau, *Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariae*, 6ème édition, par Martin, Paris, 1935, tome II, § 164, p. 22, note 40 — Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Traité théorique et pratique de droit civil*, 3ème édition, Paris 1905, tome VI, *Des biens*, n° 66, p. 66 — Beudant, *Cours de droit civil français*, 2ème édition, Paris, 1938, tome IV, *Les biens*, n° 117, p. 119. — Planiol et Ripert, *op.cit.*, tome III, *Les biens*, n° 85, p. 84, note 2.

(5) : Bourges, 6 mai 1842 ; DP 1844. 2. 26.

(6) : Req., 19 octobre 1938 ; *Gaz-Pal.* 1938. 2. 857.

(7) : T. civ. Parthenay, 3 février 1862 ; *Rev. crit.* 1864, tome XXIV, p. 232 avec article de A. Giraud.

(8) : Voir, *infra*, 76.

(9) : 26 février 1934 ; *Gaz. Pal.* 1934. I. 800.

Cette formule présente d'une façon très exacte l'état de notre jurisprudence actuelle en la matière. Elle ne vaut que pour l'article 524. Le cas d'application de l'article 522 étant expressément réservé.

C'est qu'en effet ce texte a fait l'objet d'une interprétation beaucoup plus large que le précédent. La plupart des animaux auxquels la qualité d'immeubles est refusée, quand ils sont placés par un agriculteur sur le fonds qu'il exploite personnellement, ont été, au contraire, considérés comme tels lorsqu'ils avaient été livrés par un propriétaire à son fermier.

Cette différence d'interprétation entre les deux textes résulte, en grande partie, des conditions particulières de l'affectation des bestiaux et surtout du fait qu'ils sont l'objet d'un contrat de bail spécial.

21. — A la différence de l'hypothèse précédente, le propriétaire foncier, qui livre à son fermier des animaux de culture, en perd momentanément la jouissance.

Cette circonstance, à première vue, ne paraît pas être de nature à modifier les conditions de l'immobilisation des bêtes qui composent ce cheptel. Car, en définitive, c'est toujours le propriétaire qui les affecte à la culture de son sol, en les livrant à celui auquel il en a confié l'exploitation. Les animaux de trait et de labour, ainsi remis au fermier, devraient donc seuls être immobilisés.

Ce n'est cependant pas ce qu'a décidé la jurisprudence.

Les Tribunaux, en effet, tiennent compte de ce que, dans ce cas particulier, on se trouve en présence d'un double contrat de bail, le bail de la terre, bail à ferme ordinaire, auquel s'ajoute la location des animaux ou bail à cheptel.

Le bail à cheptel est longuement réglementé par les articles 1800 et suivants C.C.. C'est celui par lequel un propriétaire remet du bétail à un tiers, pour qu'il le conserve, le nourrisse, le soigne, moyennant la moitié du croît.

Dans l'hypothèse de l'article 522, le preneur est en même temps le locataire du fonds sur lequel le bétail va être placé. Le bail à cheptel apparaît dans ces conditions comme l'accessoire du bail de la terre. De telle sorte que les animaux livrés se trouvent immobilisés à un double titre. En raison de leur affectation d'abord, car elle est identique à celle que prévoit l'article 524, 3°, par l'effet de la convention, ensuite.

La convention constitue à elle seule une cause d'immobilisation, car même si ces animaux remplissaient toutes les conditions

exigées par la loi, ils resteraient des meubles s'ils n'étaient pas compris dans le bail.

Il a été jugé, notamment, qu'à défaut de clause dans le contrat, par lequel un père de famille avait affermé une terre à ses enfants, les bestiaux qu'il employait jusque-là à l'exploitation de cette terre devaient être compris à sa mort dans le legs de ses meubles. Et cela, bien que, jusqu'à son décès, ces bestiaux n'aient pas cessé d'être utilisés aux travaux des champs. (1)

L'article 522 précise en outre que les animaux livrés au fermier ne sont censés immeubles que tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. Ce qui permet de conclure qu'à l'expiration du bail, ils reprennent leur nature mobilière, même s'ils demeurent affectés au service et à l'exploitation du fonds.

Au Moyen-Age déjà, on n'avait pas manqué de constater l'étroitesse du lien qui, dans cette hypothèse, unit le cheptel au fonds. A l'époque où l'on ne reconnaissait aux bestiaux que la qualité de meubles, Beaumanoir les assimilait cependant à des immeubles, pour la raison qu'étant ainsi donnés en location, ils ne peuvent, comme eux, « mourir à leur seigneur ». (2)

Le qualificatif de « bêtes de fer » qu'il leur donnait, a été repris par les rédacteurs du Code civil. L'article 1821 précise, en effet, que l'on appelle « cheptel de fer » le cheptel livré au fermier. Galli expliquait, lors des travaux préparatoires, qu'il est ainsi dénommé « parce qu'il est comme enchaîné à la ferme donnée par le propriétaire d'une métairie ». (3)

On comprend, dans ces conditions, que l'immobilisation des animaux, au sens strict du mot, ait été admise sans difficultés dans ce cas. Le preneur ne peut les séparer du fonds et il est tenu de laisser à l'expiration du bail des bêtes d'une valeur égale au montant de l'estimation de celles qu'il avait reçues (article 1821 C.C.).

Les modifications qu'a apportées la loi du 9 juin 1941 aux textes relatifs au cheptel livré au fermier font apparaître, avec plus de netteté encore, son caractère d'accessoire du fonds.

L'article 1826 qui traite de la restitution des animaux est, dans sa forme nouvelle, particulièrement explicite. Il prévoit, en effet, que le fermier doit laisser « des animaux de chaque espèce formant un même fonds de bétail que celui qu'il a reçu, notamment quant

(1) : Bruxelles, 8 août 1811. S. chr. DJG. V^o Biens, n^o 68, p. 209, note 2. Riom, 30 août 1820. S. chr.

(2) : Voir, *supra*, 11.

(3) : DJG. V^o Louage, n^o 19, p. 275, note 43.

au nombre, à la race, à l'âge, au poids et à la qualité des bêtes ».

Cette attache étroite des animaux au fonds pendant la durée du bail et surtout l'obligation pour le fermier de restituer à l'expiration du contrat une masse d'animaux équivalente à celle qui lui a été livrée non seulement en valeur mais encore en nature, en quantité et en qualité, sont autant de considérations qui ont amené la jurisprudence à donner d'autres solutions que dans le cas général de l'article 524.

Soucieux de respecter le contenu du contrat de bail, les Tribunaux ont étendu les règles de l'immobilisation par destination à tous les animaux livrés au fermier, même à ceux auxquels ils refusaient d'appliquer l'article 524.

22 — La Cour de Cassation décide notamment que l'immobilisation s'étend à tout le bétail livré par le bailleur à son fermier « sans distinguer entre les animaux indispensables et affectés directement à l'exploitation et les autres ». (1)

Cette formule, rapprochée de celle que la Cour de Besançon a donnée à propos de l'article 524, fait apparaître la dualité des solutions rendues en application de ces deux textes. L'arrêt, d'où elle est tirée, a justement déclaré immeubles des volailles et des animaux de boucherie, alors que cette qualité n'a jamais été reconnue à ceux qu'élève un propriétaire sur son fonds.

En ce qui concerne les animaux de basse-cour, aucune décision n'est intervenue à leur sujet, mais, comme ils ne sont en aucune façon attachés à la culture, il est certain qu'on ne pourrait pas leur appliquer l'article 524, 3°. La doctrine, d'ailleurs, est unanime sur ce point. (2)

Quant aux animaux d'engrais compris dans un cheptel, le principe de leur immobilisation est admis depuis fort longtemps. Il date d'un arrêt de la Cour d'Appel de Bourges infirmant un jugement qui avait décidé que les moutons, les porcs, les veaux et les vaches « non attelées » étaient des meubles. (3) On peut relever en outre, dans les motifs de cette décision, l'affirmation qu'il n'y a pas à faire de « distinction entre les bestiaux destinés à la culture et ceux qui n'auraient pour objet que l'engrais des terres ou la nourriture des colons ».

(1) : Req. 24 février 1926 ; Dh. 1926. 206 ; S. 1926. I. 160. De même, T. civ. Montmorillon, 26 juin 1931 ; J. Conser. 1921. 11098.

(2) : Aubry et Rau, *op.cit.* tome II, § 164, p. 22, note 42. — Baudry-Lacantinerie et Chauvau, *op. cit.*, tome IV, n° 66, p. 66. — Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 244, p. 127. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 85, p. 83.

(3) : Bourges, 24 février 1837 ; S. 1838. 2. 108.

Les termes de cette formule sont catégoriques et n'ont pas été discutés depuis. Cette question n'a, par suite, soulevé aucune difficulté. A la différence du cas de l'article 524, les troupeaux ont toujours été déclarés immeubles par destination, sans que l'on ait exigé d'eux qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du fonds. (1)

Il en est de même du croît des animaux qui est immobilisé quand il est compris dans un cheptel, alors qu'il demeure incontestablement un meuble quand le fonds n'est pas affermé. Cette différence tient à l'obligation de restitution qui pèse sur le preneur. Celui-ci doit renouveler les bêtes de son cheptel au fur et à mesure qu'elles vieillissent et qu'elles ne peuvent plus rendre de services. (2)

La conclusion qui s'impose en matière d'immobilisation des animaux domestiques est la suivante. Les bêtes de labour et de trait sont les seules qui puissent être immobilisées par destination en vertu de l'article 524, 3°. Les animaux d'élevage restent des meubles, en dehors de quelques cas très particuliers et de l'hypothèse où le fonds sur lequel ils sont élevés a été affermé.

La jurisprudence n'est donc pas flottante et même quelquefois contradictoire, comme elle semble l'être à première vue. Elle se révèle, au contraire, tout à fait homogène si l'on fait abstraction des décisions rendues en application de l'article 522 C.C.

Cet article, s'il a donné lieu à des décisions très particulières, n'en demeure pas moins un cas d'immobilisation par destination. Les différences que l'on relève avec les conséquences habituelles de celle-ci tiennent à l'existence d'un contrat de bail qui constitue, à côté de l'affectation au service et à l'exploitation du fonds, un lien supplémentaire entre les animaux considérés et ce fonds.

23 — L'article 524, 4°, qui range les ustensiles aratoires parmi les immeubles par destination, constitue une innovation notable du Code civil.

Le droit romain ne connaissait pas de disposition analogue. Notre ancien droit, qui ne concevait pas d'immobilisation en dehors d'une attache matérielle au fonds, ne considérait, comme faisant partie d'un domaine rural, que certains ustensiles enfoncés en terre ou trop volumineux pour pouvoir être déplacés, ainsi que les échelas qui ont été plantés en terre au moins une fois. (3)

Aucun des projets de Cambacérès, ni le projet de la Commission de Gouvernement, n'en firent mention.

C'était une lacune grave et lourde de conséquences. En cas

(1) : Riom, 30 août 1820 ; S. chr. Riom, 28 avril 1827 ; S. chr.

(2) : Limoges, 23 janvier 1839 ; DJG. V° *Biens*, n° 72, p. 210, note 3.

(3) : Voir, *supra*, 12.

de saisie d'un fonds, notamment, le créancier saisissant n'aurait pu faire vendre qu'un domaine privé des moyens de l'exploiter. A l'inverse, le propriétaire foncier, au préjudice duquel une saisie mobilière aurait été pratiquée, se serait vu enlever les instruments qui lui auraient permis de faire fructifier son fonds et, par suite, de rembourser sa dette.

L'inconvénient eut été encore plus sensible de nos jours où le développement du machinisme agricole a élevé dans des proportions considérables la valeur du matériel aratoire.

Il fallut, néanmoins, la proposition du Tribunal d'appel de Lyon (1) et surtout les énergiques observations de celui de Paris (2), pour que les ustensiles aratoires figurent dans l'énumération de l'article 524.

Désormais, tout le matériel agricole affecté à l'exploitation d'une propriété est immeuble par destination, même s'il a été remis à un fermier. L'article 522 ne parle cependant que des animaux livrés à ce dernier, mais il faut l'interpréter comme s'étendant à tout le cheptel mort (3), d'autant plus que l'article 524, 5°, vise expressément le cas des semences qui lui sont fournies.

Nous avons parlé à dessein de matériel agricole, quoiqu'en prenant à la lettre les termes de la loi, l'immobilisation doive être limitée aux instruments servant à la culture des terres proprement dite. En l'absence de décisions explicites de la jurisprudence, on doit néanmoins l'étendre, en dehors des charrues, herses, rouleaux, machines agricoles, tracteurs, etc... à tous les instruments qu'exigent les cultures elles-mêmes, qu'il s'agisse de leur taille ou des soins dont elles doivent être l'objet.

A leur sujet, l'article 413 du Code civil italien emploie, à juste titre, le terme plus large d'« instruments ruraux » et l'article 100 du projet de code civil argentin de 1936 immobilise « tout ce qui est nécessaire pour cultiver le fonds et tirer profit des récoltes ».

Dans le même ordre de choses, les perches des houblons et les échelas des vignes doivent être déclarés immeubles avant même d'avoir servi, dès que la destination qu'entend leur donner le propriétaire de la houblonnière ou du vignoble est sans équivoque. (4)

Quant aux instruments de jardinage, la question a été controversée, mais elle ne présente pas la même difficulté suivant la nature du jardin envisagé.

S'il s'agit de l'exploitation d'un domaine horticole, d'un jar-

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome V, p. 89.

(2) : Fenet, *op. cit.*, tome V, p. 207.

(3) : Beudant, *op. cit.*, tome IV, n° 116, p. 116 et 117.

(4) : Voir *contra*, Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 251, p. 130.

din maraîcher ou potager, dont les produits sont destinés à la vente ou à l'alimentation du propriétaire, les instruments dont ce dernier se sert, doivent sans aucun doute être déclarés immeubles par destination. Mais, lorsqu'il s'agit de ceux qui servent à cultiver un jardin d'agrément, les auteurs sont divisés. Les uns leur appliquent l'article 524 (1) tandis que d'autres exigent des circonstances exceptionnelles pour leur reconnaître la qualité d'immeubles. (2)

Il semble, en effet, que ce texte ne vise que l'agriculture, les exploitations agricoles et non le cas de l'utilisation improductive d'un terrain. Tout au plus, pourrait-on en faire application quand le fonds ne se prête pas à un autre mode d'utilisation ou quand il est destiné à augmenter la valeur locative d'un château ou d'un immeuble de plaisance.

Cette question, d'ailleurs, a nécessairement une importance minime, car s'il s'agit de grandes étendues, d'un parc par exemple, l'immobilisation du matériel nécessaire à leur entretien ne fait plus de doute.

24. — L'interprétation de l'article 524, 10°, qui est relatif à l'immobilisation du matériel de vinification et de distillation ne présente aucune difficulté.

Dans l'esprit de ses auteurs, cependant, les chaudières et alambics devaient appartenir à un domaine viticole et Treilhard précisait que ce texte ne pouvait pas être étendu à ceux qu'utilisent les distillateurs. (3)

L'immobilisation de ces différents objets aurait dû être limitée à ceux qu'emploient les agriculteurs eux-mêmes, c'est-à-dire ceux que l'on a appelés les bouilleurs de cru.

Les tribunaux n'ont pas adopté cette façon de voir et ils ont appliqué la même disposition au matériel d'une cave (4), d'un chai (5), ou d'une teinturerie. (6)

(1) : Baudry-Lacantinerie et Chauvau, *op. cit.*, tome VI, n° 67, p. 68, note 2. — Coin-Delisle, *Examen doctrinal de la jurisprudence des arrêts et des auteurs sur l'immobilisation des meubles corporels sous le Code Napoléon*. *Rev. crit.* 1858, tome XII, p. 412. — Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 247 bis, p. 128.

(2) : Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 85, p. 84. Voir de même, l'art. 73 du *Dordrecht* prussien.

(3) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 14.

(4) : Caen, 18 novembre 1863 : S. 1864. 2. 201. — Grenoble, 22 janvier 1898 : D.P. 1900. 2. 44.

(5) : Req., 8 décembre 1885 ; D.P. 1887. 1. 294. — Toulouse, 15 mars 1911 : S. 1911. 2. 143.

(6) : Grenoble, 26 février 1808 ; S. chr.

25. L'immobilisation des esclaves attachés aux travaux agricoles, admise dès le XVIII^e siècle, subsista jusqu'au milieu du siècle dernier. La suppression de l'esclavage, au début de la Révolution de 1789, était demeurée, en effet, toute platonique et la Constitution de l'an VIII en avait autorisé officiellement le rétablissement. Il fallut attendre les décrets des 4 et 5 mars 1848 et la Constitution du 4 novembre de la même année pour qu'il fut définitivement aboli dans les possessions françaises d'outre-mer.

Jusque-là, de nombreuses décisions de jurisprudence firent application à leur égard de la règle générale de l'article 524. La plupart sont relatives aux nègres des Antilles employés dans les plantations sucrières. (1)

Paragraphe 2. — **LES BIENS DESTINÉS A ÊTRE INCORPORÉS AU SOL.**

26. — Les semences. — **27.** — Les pailles et engrais.

26. — En cette matière, les rédacteurs du Code civil sont allés beaucoup plus loin que ne l'avait fait l'ancien droit.

Jusqu'à la fin de l'Ancien Régime, on appliquait la formule romaine : « *quæ sala sunt solo cedere intelliguntur* ». Par suite on décidait que, si les semences « qui ont été jetées dans une terre, font aussitôt partie de la terre dans laquelle elles ont été jetées » (2), elles demeurent jusque-là des meubles.

De nos jours, les graines réservées à l'ensemencement sont immeubles par destination tant qu'elles n'ont pas été mises en terre, car alors elles deviennent de véritables immeubles par nature.

C'est ce qui résulte de l'article 524, 5^e, quoique ce texte ne vise que les semences données aux fermiers et aux colons partiaires. Il doit être étendu à celles que le propriétaire d'une terre, qu'il cultive lui-même, réserve chaque année pour les semailles suivantes. Ce sont des biens qui doivent être nécessairement compris parmi ceux qui sont indispensables à l'exploitation d'un fonds et si le législateur a tenu à spécifier que l'article 524 leur était applicable, quand ce fonds est donné en location, c'est parce que le doute eût été alors possible. On aurait pu croire en raison de leur nature de

(1) : Req., 1^{er} décembre 1824 ; D.J.G. V^o Biens, n^o 79, p. 211, note 3.
Req., 5 août 1829 ; S. 1829. I. 301.
Civ., 3 août 1831 ; S. 1831. I. 388.
Req., 17 juillet 1838 ; S. 1838. I. 869.
(2) : Pothier, *op. cit.*, tome IV, n^o 33, p. 62.

choses fongibles, qu'en l'absence d'estimation, comme en fait l'objet le bétail, qu'elles devenaient la propriété du fermier et, par suite que leur immobilisation n'était pas possible.

C'est en ce sens que se sont prononcés les Tribunaux. (1) Ils assimilent d'ailleurs aux semences, les racines et tubercules de légumineuses, les oignons de fleurs, les pieds et plants de toute sorte, tant qu'ils ne sont pas replantés. Il en est de même des arbres, arbustes et plantes de pépinières extirpés du semis primitif, sans être incorporés à un nouveau plant. (2)

On doit décider, par analogie, que les semences achetées par un agriculteur chez un grainetier sont également immeubles par destination durant le temps qui s'écoule entre leur livraison et les semailles.

Coin-Delisle soutient cependant le contraire et prétend que, dans cette hypothèse, elles peuvent être saisies par un créancier chirographaire tant qu'elles n'ont pas été jetées en terre. (3)

Selon cet auteur, l'article 524 s'appliquerait exclusivement aux semences prélevées sur la récolte d'un fonds. Cette opinion n'est pas admissible dans l'état actuel de notre droit. (4) Elle mériterait cependant que l'on s'y attarde, car elle est le reflet d'une conception longtemps en faveur, mais aujourd'hui périmée, celle de l'admission traditionnelle dans notre droit d'une véritable immobilisation par anticipation.

Conformément à cette idée, les biens mobiliers destinés à être incorporés à un fonds devraient, par le seul fait qu'ils sont apportés à pied d'œuvre, être considérés comme faisant parties intégrantes de ce fonds.

L'absence, dans le code de 1804, de toute disposition relative aux semences traduirait la persistance de principes fermement établis jusque-là, et dont la transposition dans notre droit moderne aurait été ainsi tacitement réalisée.

Cette opinion est d'autant plus critiquable qu'elle ne peut même pas se prévaloir des solutions de l'ancien droit.

Certes, il était admis alors que les choses, considérées comme « faisant partie de la maison », conservaient cette qualité lorsqu'elles en étaient détachées, pour y être plus tard placées à nouveau. (5) Mais cette règle était particulière aux matériaux détachés

(1) : Lyon, 29 juillet 1848 ; DP. 1848. 2. 63.

(2) : Civ., 5 juillet 1880 ; S. 1881. I. 105 ; sur renvoi, Chambéry, 17 août 1881 ; DP. 1882. 2. 148.

(3) : *Op. cit.*, p. 412.

(4) : Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 23, note 44. — Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, tome VI, n° 68, p. 68, note 3. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 85, p. 85.

(5) : Pothier, *op. cit.*, tome IV, n° 62, p. 73.

momentanément d'une construction. Elle ne jouait pas pour ceux qui étaient apportés pour la première fois pour servir à l'édification ou à la réparation d'un bâtiment.

Pothier reproduit, à cette occasion, la formule romaine en vertu de laquelle les tuiles constituent des objets purement mobiliers, tant qu'elles ne sont pas placées sur le toit de l'immeuble qu'elles sont destinées à couvrir. (1)

Il n'est donc pas permis de parler d'immobilisation par anticipation et encore moins d'en faire application à l'égard d'objets mobiliers qui ne sont pas détachés d'un fonds bâti. En ce qui concerne plus spécialement les végétaux, Pothier rapporte qu'ils deviennent des meubles dès qu'ils sont coupés, alors même qu'ils doivent être repiqués, dans un avenir plus ou moins proche (2).

L'opinion de Coin-Delisle, difficilement soutenable, avait peu de chances de succès. Son examen n'était cependant pas superflu, car il est de nature à apporter quelque lumière dans la discussion que les pailles ont soulevée.

27. — L'article 524, 12°, reproduit une solution traditionnellement admise. Dès le droit romain, on décidait que l'acheteur ou le légataire d'un fonds devient du même coup propriétaire des pailles et du fumier qui y sont entassés. (3)

De nos jours, on s'accorde pour entendre par engrais le fumier et les déjections d'animaux. Par contre, on s'est demandé s'il s'agissait de toutes les pailles excrues sur un fonds ou de certaines d'entre elles seulement. Elles constituent, en effet, des récoltes qui, en tant que telles, sont des meubles dès qu'elles sont séparées du sol, conformément à l'article 520 cc. L'article 524 ne peut y apporter de dérogation que dans la mesure où les biens envisagés présentent les caractéristiques habituelles des immeubles par destination.

C'est le cas sans aucun doute des pailles utilisées pour les litières. Elles deviendront du fumier et apparaissent ainsi comme directement affectées au service et à l'exploitation du fonds. Ce point ne soulève aucune difficulté et il est admis sans conteste, d'autant plus que Pothier précisait déjà que les pailles destinées à être enfouies dans la terre sont les seules qui puissent être réputées faire partie de cette terre. (4) Il écartait celles qui sont destinées

(1) : *Op. cit.*, tome IV, n° 62, p. 73.

(2) : *Op. cit.*, tome IV, n° 34, p. 62.

(3) : Voir, *supra*, 2.

(4) : *Op. cit.*, tome IV, n° 40, p. 64.

à la vente et on peut y ajouter les pailles qui servent à la nourriture du bétail, car elles participent trop indirectement à l'exploitation du domaine pour en constituer de véritables accessoires.

Duranton estime cependant que celles qui sont affectées à l'alimentation des animaux attachés à la culture sont, en définitive, nécessaires à celle-ci et doivent être régies par l'article 524. (1) Demolombe, de son côté, applique cet article à toutes les pailles ainsi qu'aux avoines et aux foins, sans distinguer suivant la nature juridique des animaux pour la consommation desquels elles sont mises en réserve. (2)

Il y a là une nouvelle manifestation de l'idée d'immobilisation par anticipation, car c'est justement sur le fait que ces biens sont destinés à être incorporés au sol que Demolombe s'appuie. Pour justifier l'immobilisation des foins, il invoque notamment un jugement qui a déclaré qu'ils formaient « la base première et indispensable de la fécondation du sol ». (3)

De ce que les foins servent aussi bien à l'alimentation du bétail qu'à l'engrais des terres, Demolombe conclut que leur utilité est si évidente qu'il a paru superflu de les mentionner expressément parmi les accessoires d'un fonds. C'est ce qui expliquerait que la Section de Législation les ait fait disparaître de la rédaction définitive de l'article 524.

Ce point de vue est tout à fait contestable, car il est bien certain que la destination principale des foins est l'alimentation du bétail et très indirectement la fécondation du sol. Leur disparition de la loi n'est d'ailleurs pas fortuite et elle ne doit pas, en tout cas, être interprétée comme l'a fait Demolombe. La juxtaposition des deux termes « pailles et engrais » et surtout les observations des Tribunaux d'appel sur le texte présenté par la Commission de Gouvernement (4) montrent très nettement, en effet, que les rédacteurs du Code civil ont voulu restreindre l'immobilisation par destination aux pailles qui doivent devenir du paillé, du pailletis, du fumier et de l'engrais. S'ils ont supprimé les foins, c'est à dessein justement de mettre fin à toute équivoque, puisque telle n'est pas leur destination courante.

(1) : *Cours de droit civil français suivant le code civil*, 4^{ème} édition, Paris, 1844, tome IV, n° 67, p. 52 et 53.

(2) : *Op. cit.*, tome IX, n° 250, p. 129.

(3) : *T. civ.*, Bourgneuf, 21 juillet 1849, DP. 1849. 3. 95.

(4) : Fenet, *Op. cit.*, tome III, p. 132 et 469.

C'est en ce sens que se prononce la majorité de la doctrine. (1) On en trouve la confirmation dans les dispositions de diverses législations étrangères, plus ou moins inspirées de la nôtre. (2) La jurisprudence est également orientée dans le sens d'une interprétation restrictive de l'article 524, 12°, quoique la plupart des décisions ne soient pas très explicites sur ce point. (3)

L'immobilisation des végétaux récoltés sur un fonds apparaît ainsi comme liée à l'affectation qu'ils reçoivent. Celle-ci est indépendante de la nature propre de chacun d'eux et elle varie d'ailleurs avec les régions. C'est ainsi que les fagots de menues branches, coupées sur les chênes, les ormeaux ou les peupliers têtards, sont incontestablement des immeubles par destination dans les pays où ils servent à la confection des litières, comme dans le Poitou, par exemple, où on les désigne sous le nom de « buailles ». Il en serait de même des foins qui recevraient une destination semblable et c'est ce qui explique l'imprécision de notre jurisprudence. Il y a là une question de pur fait. Aussi, eut-il mieux valu conserver la formule du troisième projet de Cambacérès qui prévoyait l'immobilisation « des pailles, foins, fumiers destinés aux engrais ».

On retrouve ainsi l'idée d'immobilisation par anticipation que domine en définitive toute la question des récoltes comme elle dominait celle des semences. En ce qui concerne les premières, elle présente cette particularité de n'avoir pas échappé aux juristes latins et à ceux de l'Ancien Régime.

Cette même idée permet, en outre, de déterminer la nature des engrais minéraux, d'origine naturelle ou industrielle. Dès qu'ils sont transportés sur le fonds auquel ils doivent être incorporés, leur immobilisation est incontestable. Mais elle découle, dans ce cas, de la règle générale de l'article 524, plutôt que de l'alinéa 12 du même article, qui est spécial aux engrais produits sur le fonds lui-même. (4)

Paragraphe 3. — CERTAINS GROUPEMENTS D'ANIMAUX.

28. — Les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les poissons des étangs. — **29.** — Les ruches à miel. — **30.** — Controverse relative aux vers à soie.

(1) : Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 23, note 45.

(2) : Code civil espagnol, art. 334, 7°. — Code civil chilien, art. 570. Code civil de la province de Québec, art. 379. — *Contra* : Code civil italien de 1865, art. 413.

(3) : Grenoble, 3 février 1851 ; DP. 1853. 2. 32. — Dijon, 16 décembre 1867 · S. 1868. 2.241. — Nancy, 30 décembre 1871 : S. 1872. 2. 108.

(4) : Voir Laurent, *Principes de droit civil français*, 3ème édition, Bruxelles-Paris, 1878, tome V, n° 458, p. 563.

28. — Le problème de la nature juridique du gibier et des poissons est résolu par le Code civil selon les principes traditionnellement admis jusque-là. L'immobilisation n'est prévue, à l'égard des pigeons, des lapins et des poissons que lorsqu'ils vivent en liberté dans un colombier, une garenne ou un étang (art. 524, 6°, 7°, 9°).

Il suffirait que ces animaux soient l'objet d'une possession distincte de celle du fonds pour cesser d'être des accessoires de ce dernier. Les pigeons mis en volières, les lapins enfermés dans des clapiers, les poissons gardés dans des viviers ont ainsi une nature purement mobilière.

C'est ce qui explique que l'article 524, 7°, ait été appliqué, par contre, au gibier contenu dans un parc où il vivait dans des conditions semblables à celles des lapins de garennes. (1)

29. — L'article 524, 8°, constitue une innovation notable par rapport à l'ancien droit où la question de la nature des abeilles n'avait pas été tranchée.

Pothier s'était élevé contre l'analogie que certains commentateurs de la Coutume de Paris, comme Lebrun et Chopin, voulaient établir avec les autres animaux vivant en liberté. (2) Il reconnaissait que les abeilles ont l'habitude de revenir sur le fonds où elles sont établies et qu'elles apparaissent comme des accessoires de ce dernier. Il estimait cependant que la différence est trop grande, avec les poissons des étangs, par exemple, pour qu'on puisse les considérer également comme des parties intégrantes d'un fonds. Les poissons forment un seul et même tout avec la pièce d'eau dans laquelle ils évoluent et il est parfaitement légitime qu'ils empruntent à celle-ci sa nature immobilière. Les abeilles, au contraire, sont contenues dans une ruche, construction légère, généralement sans assise solide et le plus souvent mobile, elles ne forment donc un tout ni avec le sol, ni avec un immeuble bâti. C'est la raison pour laquelle Pothier les considérait comme des biens purement mobiliers.

Le Code civil a mis fin à cette controverse. Mais l'immobilisation telle qu'il l'a conçue est fort différente de celle des autres animaux vivant en liberté. C'est la ruche qui est déclarée immeuble par destination et non l'essaim qui y est logé. Si les abeilles, dont ce dernier se compose, suivent le sort du fonds, ce n'est donc pas

(1) : Caen, 18 mai 1922 ; S. 1923. 2. 27.

(2) : *Op. cit.*, tome IV, n° 42, p. 66.

parce qu'elles y vivent sans contrainte et à l'état naturel, mais parce qu'elles constituent des accessoire de la ruche. Il y a en quelque sorte un double rapport de destination, un double rapport d'accessoire à principal, entre l'essaim et la ruche, d'une part, entre la ruche et le fonds, d'autre part.

Cette formule met en relief la différence qui existe entre notre conception et celle de l'ancien droit. L'expression « ruches à miel » souligne que, si les abeilles peuvent être immobilisées, cette conséquence découle moins de leur nature de bêtes vivant en liberté que du fait qu'elles participent à l'exploitation du jardin d'une propriété. C'est pourquoi l'essaim est un meuble. (1) Il ne peut être immobilisé que si un apiculteur le conduit à une ruche et l'y installe. Il faut, en définitive, à la différence de la conception en faveur jusqu'au Code civil, que l'essaim ait été affecté au service et à l'exploitation d'un fonds.

30. — Aucune disposition du Code civil ne traite de la nature des vers à soie. Par ailleurs, la jurisprudence n'a pas été appelée à se prononcer sur cette question. On pourrait cependant, en raison du caractère purement indicatif de l'article 524 conclure à l'immobilisation de ces animaux s'ils n'avaient fait l'objet d'une proposition qui fut repoussée lors de la discussion devant le Conseil d'Etat.

Pelet de la Lozère avait demandé que « les vers à soie qui se trouvent dans un fonds, et les usines destinées à ce genre d'exploitation, soient déclarés immeubles, comme faisant partie du fonds » (2).

Cette proposition avait toutes les chances d'aboutir puisque les abeilles venaient d'être mentionnées dans l'article 524. Elle ne fut pas adoptée cependant et cela pour diverses raisons.

On invoqua tout d'abord leur fragilité. Les vers à soie se renouvellent, en effet, tous les ans et un simple orage suffit à les détruire. On refusa de qualifier d'immeubles des biens aussi facilement périssables.

L'immobilisation suppose, d'autre part, un rapport entre un meuble et un fonds, une affectation du premier au service et à l'exploitation du second. Or, on fit remarquer que, lorsqu'il s'agit

(1) : T. corr. Marmande, 18 septembre 1941 ; *Gaz-Pal.* 1941. 2. 456 ; *Rev. Trim.* 1942, p. 82.

(2) : Séance du 20 vendémiaire an XII, Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 12 et suivantes.

de vers à soie, ce rapport fait justement défaut, car leur travail « se lie moins à l'exploitation d'un domaine rural qu'à l'occupation des personnes sans propriété, et même des plus pauvres et des plus misérables ».

L'affirmation que les vers à soie ne tiennent pas nécessairement à l'exploitation du fonds emporta la décision de l'assemblée. On venait de soutenir, en effet, qu'à défaut d'immobilisation, les vers à soie pourraient être saisis séparément de la magnanerie et que celle-ci ne pourrait donc plus fonctionner. Mais l'on s'accorda pour reconnaître qu'une telle éventualité n'était pas à craindre, car, s'il est exact qu'il y a des lieux où « la plantation des mûriers, l'usine et l'immeuble sont pour eux », il est, par contre, beaucoup plus courant qu'un propriétaire de mûriers en vendent les feuilles. Il est extrêmement rare qu'un magnanier élève des vers à soie avec des feuilles provenant d'un domaine qui lui appartient. C'est la raison pour laquelle on refusa de faire figurer ces animaux dans l'article 524 puisque, dans la très grande majorité des cas, ils ne sont pas affectés au service et à l'exploitation du fonds sur lequel ils sont élevés. Comme le faisait remarquer Bérenger, une magnanerie ne constitue pas une exploitation complète analogue à une usine, du fait que celui qui élève des vers à soie ne les fait généralement pas filer. Il y voyait « une succession de fabriques différentes » et c'est pourquoi il proposait de limiter l'immobilisation de ces animaux aux cas exceptionnels où les diverses opérations nécessaires à la production de la soie seraient effectuées au sein d'une même entreprise.

Le Conseil d'Etat rejeta la proposition de Pellet et décida de renvoyer la question à la discussion du code de procédure lors de l'examen des saisies.

C'est sur cette décision que l'on s'est appuyé pour refuser le bénéfice de l'immobilisation par destination aux vers à soie. (1)

Cette solution est difficilement conciliable avec le caractère général de ce mode d'immobilisation. D'autant plus que les raisons qui ont motivé l'exclusion de ces animaux ne sont pas décisives.

On ne comprend pas notamment pourquoi la courte durée de leur existence serait un obstacle à leur immobilisation. Il ne faut pas envisager les vers à soie individuellement, mais considérer plutôt l'ensemble qu'ils constituent. Il importe peu qu'ils se renouvellent au bout de très peu de temps, pas plus que l'on ne se soucie

(1) : Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 24, note 52. — Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 278, p. 149. — Laurent, *op. cit.*, tome V, n° 449, p. 556.

de la durée des abeilles qui sont groupées en essaim.

Quant aux deux autres arguments que l'on a fait valoir, ils ne sauraient être admis, car les rédacteurs n'ont pas envisagé le problème sous l'angle qui convenait. Ils n'auraient certainement pas donné la même solution s'ils y avaient vu autre chose qu'un cas d'immobilisation par destination agricole, qu'un cas particulier d'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds rural.

Il en est ainsi, en effet, lorsque les vers à soie sont élevés avec des feuilles de mûrier récoltées sur le fonds où la magnanerie est installée. Il n'en est pas moins vrai cependant que leur immobilisation s'impose tout aussi impérieusement quand on considère la magnanerie comme une usine et non pas comme un bâtiment annexé à une exploitation agricole. Les vers à soie constituent les instruments indispensables d'une exploitation industrielle sans qu'il faille distinguer suivant l'origine des feuilles qui leur sont destinées.

La loi du 4 avril 1889 (art. II), reproduisant la loi du 6 octobre 1791, ne fait d'ailleurs aucune distinction et prohibe dans tous les cas la saisie des vers à soie pendant leur travail ainsi que celle des feuilles qui leur sont nécessaires.

C'est pourquoi de nombreux auteurs, et plus particulièrement la doctrine récente (1) sont d'avis, malgré le silence voulu du législateur, de leur appliquer l'article 524. Nous nous rangeons à leur opinion, car la protection de cette catégorie d'entreprises impose que les animaux qui sont affectés à leur exploitation en suivent le sort, comme le prévoit, à titre général, l'alinéa premier de cet article.

SECTION II — L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION INDUSTRIELLE

31. — Généralités. — 32. — Définition de l'usine selon Coin-Delisle.

33. — L'alinéa 11 de l'article 524 C.C. est la seule disposition qui concerne l'immobilisation par destination industrielle. Son do-

(1) : Baudry-Lacantinerie et Chauvau, *op. cit.*, tome VI, n° 70, p. 68. — Beudant, *op. cit.*, tome IV, n° 117, p. 118. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 85, p. 85.

maine d'application est très vaste, car il s'est étendu au fur et à mesure des découvertes scientifiques et des progrès de la technique.

Le développement de la grande industrie, notamment, a conduit la jurisprudence à reconnaître la qualité d'immeubles par destination à un très grand nombre d'objets, devenus les accessoires indispensables au fonctionnement des usines modernes.

Leur énumération serait fastidieuse et sans intérêt. On peut toutefois les grouper en deux catégories bien distinctes, suivant la place qu'ils occupent dans l'exploitation d'un établissement industriel déterminé. Les uns participent au fonctionnement même de l'usine et constituent le matériel d'exploitation de l'industrie à laquelle cet établissement est consacré. Les autres assurent les relations de l'usine avec le monde extérieur, ils en constituent les agents extérieurs.

Ils feront l'objet des deux paragraphes de cette section.

Il convient, au préalable, de discuter l'opinion qu'a soutenue Coin-Delisle, vers le milieu du XIX^{ème} siècle, et selon laquelle ce mode d'immobilisation ne pourrait s'appliquer qu'aux ustensiles placés dans des établissements limitativement déterminés.

Cet auteur s'est élevé contre l'interprétation extensive que la doctrine et la jurisprudence donnaient à l'article 524 et plus particulièrement contre l'application de ce texte aux ateliers, fabriques et manufactures.

Ce serait une erreur, selon cet auteur, de prétendre suppléer au laconisme de la loi et de l'étendre par analogie à tous les bâtiments industriels, surtout lorsque ceux-ci ne pouvaient pas être prévus à l'époque du Code civil, comme ceux, par exemple, qui fonctionnent avec des moteurs alors inconnus, tels que les moteurs à vapeur, ainsi que les moteurs thermiques et électriques. (1)

32.— Le mot usine, selon cet auteur, avait au début du XIX^{ème} siècle, un sens très précis ; il désignait une catégorie très particulière d'établissements industriels, ceux qui sont actionnés par des forces naturelles et qu'alimentent les produits naturels de son lieu de situation.

Pour justifier cette définition, Coin-Delisle s'appuie sur des recherches terminologiques qu'il fait remonter très loin, sous le prétexte que les textes législatifs antérieurs à 1789 ne peuvent pas apporter d'éclaircissements sur la question.

(1) : *Op. cit.*, p. 481 et suivantes.

Nulle part, en effet, on ne trouve mention des termes d' « usine » ou d' « usinier ». Il s'agit toujours suivant les espèces de textes spéciaux, lois pénales, lois de finances, lettres patentes, qui désignent par leur objet les établissements qu'ils visent. Il y est question de verrerie, de forge, de moulin, par exemple, de verrier, de maître de forge, de meunier, sans jamais employer de terme général.

Aussi, s'en rapporte-t-il aux définitions des auteurs. Il fait sienne celle que donne Ducange dans son Glossaire (1) : « *Ustrina vel officina ad aquas exstructa Gallice* : usine ». Cette formule, qu'il reconnaît être incomplète, a le mérite pourtant de rappeler l'évolution qu'a subie ce mot.

Les premiers établissements industriels furent, en effet, actionnés par l'eau. Les premières usines ont été les moulins, car pendant longtemps le seul moteur connu a été la roue à aubes mue par les cours d'eau, avant même que l'on ait songé à utiliser le vent pour faire tourner des ailes.

Ce terme a pris rapidement un sens beaucoup plus étendu et, en 1277, une charte parle « des moulins et autres wisines de Valenciennes ».

Afin de préciser ce qu'on entendait alors par ce mot, Coin-Delisle expose qu' « usine » vient de « *usinare* », lui-même dérivé du verbe latin « *utor* », qui signifiait se servir, user, tirer parti de. Il souligne que toutes les fois que, dans un texte, il est fait mention de ce verbe, il s'agit toujours de tirer parti de richesses naturelles. Ce qui explique qu'après avoir constaté que le meunier tire parti de l'énergie de la rivière, auprès de laquelle son moulin est construit, « *usinat aqua* », on ait tout naturellement étendu le terme d'usine aux établissements qui utilisaient non seulement les forces de mouvement fournies par la nature, mais encore tous les produits naturels du sol.

Dès lors, on a qualifié d'usine l'établissement, construit à côté d'exploitations minières et dont les fourneaux étaient alimentés avec le bois des forêts voisines, ce qui constitue le bâtiment industriel par excellence, l'établissement métallurgique.

Cette conception aurait été encore en vigueur à l'époque du Code civil. Coin-Delisle en trouve la preuve dans la place qu'occupent les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, dans l'énumération de l'article 524. Les premiers alinéas de cet article étaient destinés à protéger l'agriculture

(1) : *Glossarium mediae et infimae latinitatis*, Paris, 1678.

et assurer la sauvegarde de l'intégrité d'un domaine rural par l'interdiction d'en séparer les accessoires qui permettent de tirer parti des ressources de son sol. L'alinéa 11 tendait au même but ; il en constituait le complément. Dans la pensée de ses auteurs, il devait éviter que l'exploitation des richesses du sol autres que les fruits et les récoltes, telles que les forces naturelles, les mines, les forêts, puisse être interrompue de la même façon et pour des causes identiques à celles qui les avaient poussés à protéger les fonds agricoles.

Loin d'avoir été conçu comme un moyen de protection de l'industrie en général, ce texte n'aurait ainsi été prévu qu'en faveur d'une catégorie très particulière d'établissements, ceux qui sont consacrés à l'exploitation industrielle des produits naturels locaux. De telle sorte qu'il devrait être appliqué aux ustensiles et accessoires qui garnissent une verrerie, une briqueterie, un four à plâtre, un établissement de transformation de gadoues en engrais par simple décomposition, une pêcherie et même des marais salants, qui constituent des usines, quoiqu'ils fonctionnent sans moteur, parce que tous tirent parti des produits naturels de leur lieu de situation ; le sable, l'argile, le gypse, les détritits, les poissons, le sel marin.

A l'inverse, tout établissement actionné par un moteur n'est pas une usine, car il est indispensable que ce moteur soit mû par des forces naturelles. L'article 524, 11°, est donc susceptible d'être appliqué au matériel d'une fabrique ou d'une manufacture qui utilisent l'énergie hydraulique ou éolienne. Par contre, cet article serait inapplicable aux mêmes établissements s'ils fonctionnaient grâce à la vapeur, puisque, comme le fait remarquer Coin-Delisle, « cet accident dans les moyens d'action » (1) ne permet pas de les qualifier d'usines.

Il est peut-être exact qu'à l'origine le terme d'usine ait été appliqué à certains établissements industriels particuliers, comme le prétend Coin-Delisle. Il n'en est pas moins vrai cependant que, bien avant la fin du XVIII^{ème} siècle, l'industrie, encore à ses débuts, avait dépassé ce stade. Il existait, dès cette époque, des établissements que l'on qualifiait déjà d'usines bien qu'ils n'eussent plus les caractéristiques que présentaient les premiers bâtiments industriels.

On relève, notamment, dans certains commentaires du Code civil publiés au lendemain de sa promulgation, que, si le terme d'usine « s'applique plus particulièrement aux établissements

(1) : *Op. cit.*, p. 495.

faits sur les rivières et ruisseaux, il comprend dans son acception étendue toutes les manufactures ». (1) D'autre part, la loi du 1er décembre 1790 soumettait à la contribution foncière « les fabriques et manufactures, les forges, moulins et autres usines » sans attacher de signification particulière à ce dernier terme.

On peut donc conclure que, même dans l'esprit des rédacteurs du Code civil, l'article 524, 11°, devait être appliqué à l'outillage de tous les établissements industriels connus à cette époque. Certes, les juristes ne pouvaient concevoir alors l'extension prodigieuse de la vapeur qui faisait fonctionner depuis une vingtaine d'années « la pompe à feu de Chaillot », ni prévoir les transformations qu'elle devait apporter dans le domaine de l'industrie. Il n'en reste pas moins que le texte qu'ils ont laissé contenait en germe un principe qui était valable pour toutes les créations du génie humain. Les immeubles par destination qu'ils ont expressément cités n'étaient d'ailleurs que des exemples particulièrement caractéristiques grâce auxquels les problèmes qui viendraient à se poser pouvaient être résolus.

C'est ce qui explique que l'opinion de Coin-Delisle soit aujourd'hui en contradiction formelle avec notre droit positif. Il a reconnu d'ailleurs qu'elle n'était pas satisfaisante dans toutes les hypothèses. Une brasserie, notamment, n'est pas seulement une usine dans les régions où l'on cultive le houblon. Lorsqu'elle est située dans le midi de la France, elle doit être soumise au même régime que celles du nord, bien qu'elle fonctionne alors avec des denrées d'importation.

Quant aux usines qui sont actionnées grâce à de l'énergie produite artificiellement, une jurisprudence très fermement établie a consacré l'immobilisation des machines à vapeur qui y sont installées quels que soient l'affectation et le mode de fonctionnement de l'établissement, qu'il s'agisse d'une filature (2), d'une scierie (3), d'une imprimerie (4), d'une fabrique de meubles (5) d'une usi-

(1) : Delaporte, *Pandectes françaises* 1804 (cité par l'auteur, *op. cit.*, p. 483).

(2) : Req. 20 janvier 1913 : *Gaz-Pal.* 1913. I. 212. rapport du Conseiller Feuilletoy ; S. 1920. I. 33., note Wahl.

(3) : T. civ. Vesoul, 22 juillet 1921 ; *RE.* 7782.

(4) : Limoges, 29 juin 1888 ; S. 1888. 2. 205.

(5) : Civ. 27 juin 1882 ; *DP.* 1883. I. 169.

ne de peausserie (1) ou d'accessoires mécaniques. (2)

L'article 524, 11°, s'applique donc à tout le matériel d'une usine quelle que soit d'ailleurs l'importance de cette dernière, puisque le qualificatif de « grandes » qui était accolé au mot « usines » a été supprimé par le Tribunal. (3)

Paragraphe 1. — **LE MATÉRIEL NÉCESSAIRE A L'EXPLOITATION DES DIVERSES INDUSTRIES.**

33. — Les industries extractives. — 34. Les industries métallurgiques. — 35. — Les industries textiles. — 36. Les industries alimentaires — 37. — Les industries de transformation. — 38. — Industries diverses.

33. — Il existe en cette matière un texte spécial, l'article 8 de la loi du 21 avril 1810 relative aux mines, minières et carrières, en vertu duquel sont immeubles par destination : les chevaux attachés aux travaux intérieurs des mines, les agrès, outils et autres ustensiles servant à l'exploitation.

La jurisprudence comprend parmi ceux-ci, non seulement les instruments nécessaires à l'extraction proprement dite du minerai et des pierres, mais encore le matériel roulant tel que rails, wagons, croisements Decauville, etc., qui servent à leur évacuation. (4)

34. — D'une façon générale, tous les accessoires, servant à la préparation et au travail des différents métaux, comme les fours convertisseurs, marteaux-pilons, laminoirs et autres machines, sont déclarés immeubles par destination. (5) Il en est de même pour l'outillage qui permet la fabrication des objets manufacturés di-

(1) : T. civ. Le Havre, 25 juillet 1889 ; *Rep. pér.* 7448. — T. civ. Seine, 8 mai 1897 ; *Rep. pér.* 9018. — T. civ. Poitiers, 31 octobre 1916 ; *JE.* 30767.

(2) : Dijon, 1er août 1842 ; *DP.* 1845. 2. 65. — *Contra*, Bruxelles, 11 janvier 1812 ; *DJG.* V° *Biens*, n° 94, p. 215.

(3) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 25.

(4) : Bourges, 22 mars 1867 ; *S.* 1867. 2. 358. — T. civ. Gannat, 31 mars 1899 ; *RE.* 2019. — Req., 23 février 1914 ; *DP.* 1914. 1. 80.

(5) : T. civ. Evreux, 26 juillet 1873 ; *JE.* 19615. — T. civ. Saint-Nazaire, 1er juillet 1904 ; *Rep. pér.* 10950. — T. civ. Aix, 2 janvier 1917 ; *Rep. pér.* 13789.

rectement utilisables. C'est le cas du matériel d'une usine de construction d'automobiles (1), d'une usine de tréfilerie (2), ou d'une fabrique de quincaillerie (3).

35. — Toutes les machines, comme les cardeuses, dévideuses, métiers, etc... qui servent à la préparation et au tissage des étoffes (4) ainsi que celles qui sont employés à leur apprêtage (5) sont immeubles par destination.

36. — La jurisprudence applique l'article 524, 11°, à l'outillage qui garnit un établissement de meunerie (6) ou de fabrication de pâtes alimentaires (7), une sucrerie (8), une brasserie (9), ou une laiterie (10).

37. — Le même article a été appliqué au matériel d'une fabrique d'horlogerie (11), d'une tuilerie-briqueterie (12), d'une savonnerie (13), d'une stéarinerie-chandellerie (14), d'une fabrique de

(1) : T. civ. Seine, 27 novembre 1918 ; *JE.* 30796.

(2) : Req., 15 juillet 1867 ; S. 1868. 1. 9.

(3) : T. civ. Vassy, 29 novembre 1911 ; *RE.* 5458.

(4) : Civ. 20 juin 1832 ; S. 1832. 1. 594. — Civ., 23 avril 1833 ; S. 1833. 1. 162. — Caen, 1er août 1837 ; S. 1837. 2. 401. — Req., 18 mars 1840 ; S. 1840. 1. 412. — T. civ. Lille, 24 avril 1847 ; *JE.* 14300. — Colmar, 8 décembre 1868 ; S. 1870. 2. 41. — T. civ. Troyes, 22 juin 1904 ; *Rep. per.* 10889. — Req., 20 janvier 1913, *Gaz-Pal.* 1913. 1. 212.

(5) : T. civ. Reims, 30 juin 1877 ; *Rep. per.* 4830.

(6) : T. civ. Marseille, 3 juillet 1928 ; *Rep. per.* 16850.

(7) : Alger, 19 mars 1884 ; DP. 1885. 2. 134.

(8) : T. civ. Seine, 21 février 1879 ; *JE.* 21230. — T. civ. Arras, 8 mai 1899 ; *Rep. per.* 9637.

(9) : Civ. 24 janvier 1912 ; DP. 1913. 1. 317.

(10) : T. civ. Chaumont, 14 février 1930 ; *Rep. per.* 17697.

(11) : Req., 19 novembre 1823, *JE.* 9249. — T. civ. Seine, 17 février 1908 ; *JE.* 11655.

(12) : Angers, 5 janvier 1877 ; DP. 1878. 2. 79. — T. civ. Marseille, 24 novembre 1885 ; *JE.* 22578.

(13) : T. civ. Marseille, 25 juillet 1916 ; *RE.* 13545

(14) : T. civ. Dijon, 18 juin 1888 ; *JE.* 23084.

caoutchouc (1), d'un établissement de mégisserie, peausserie, plumasserie (2).

38. — Il en a été de même pour le matériel de toute sorte qui garnissait une usine à gaz (3), une centrale électrique (4), une imprimerie (5), une scierie (6), une blanchisserie (7), une teinturerie (8).

Paragraphe 2. — **LES AGENTS EXTERIEURS.**

39. — Evolution de la jurisprudence. — **40.** — Les moyens de transport.
— **41.** — Les récipients des produits manufacturés.

39. — La question des agents extérieurs employés dans l'industrie a été controversée. On s'est longtemps demandé s'il ne fallait pas comprendre parmi les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, ceux qui ont exclusivement affectés à la mise en marche et au fonctionnement de ces établissements.

Certains auteurs ont fait remarquer que les agents extérieurs d'une usine ne sont pas à proprement parler nécessaires à son exploitation, car ils participent plutôt au fonctionnement du service commercial qui y est annexé. Ce qui expliquerait que, seuls, les chevaux attachés exclusivement aux travaux intérieurs de la mine aient pu être rangés parmi les accessoires de celle-ci (9).

(1) : T. civ. Seine, 19 juin 1903 ; *Rep. per.* 10847.

(2) : T. civ. Poitiers, 31 octobre 1916 ; *JE.* 30767.

(3) : T. civ. Orléans, 7 juin 1881, *Rep. per.* 5935. — T. civ. Seine, 18 février 1922 ; *JE.* 32131.

(4) : T. civ. Rouen, 23 novembre 1914 ; *RE.* 6390.

(5) : Limoges, 29 juin 1888 ; *S.* 1888. 2. 205. — T. civ. Prades, 29 mai 1895 ; *RE.* 1094. — T. civ. Saint-Amand, 26 décembre 1902 ; *RE.* 26527. — T. civ. Rouen, 31 mars 1914 ; *JE.* 30284.

(6) : T. civ. Vesoul, 22 juillet 1921 ; *RE.* 7782.

(7) : Paris, 22 mai 1868 ; *DP.* 1869. 2. 72.

(8) : Grenoble, 26 février 1808 ; *S. chr.* — Grenoble, 27 décembre 1912, *Gaz-Pal.* 1913. 1. 98

(9) : Voir notamment, Duranton, *op. cit.*, tome IV, p. 43.

Peu après la publication du Code civil, la Cour de Bruxelles avait jugé que le cheval et la charrette d'un brasseur n'étaient pas des immeubles par destination et qu'ils pouvaient, par conséquent, faire l'objet d'une saisie-exécution. (1)

Ce point de vue ne s'est pas maintenu en jurisprudence. Celle-ci est aujourd'hui formellement établie en sens contraire. Elle fait application des règles de l'immobilisation à l'égard des animaux, des attelages, des véhicules toutes les fois qu'ils sont indispensables à l'exploitation de l'usine dont ils assurent la liaison avec le reste du monde économique.

La Cour de Cassation, en particulier, a donné la formule suivante à propos d'une brasserie :

« ...sont immobilisés par destination comme agents nécessaires à la production, les voitures et harnais qui servent aussi bien à l'entrée des matières premières qu'à la sortie des produits fabriqués et les tonneaux qui reçoivent les produits de la fabrication et permettent de les transporter et de les livrer à la consommation ». (2)

Cette solution n'est plus discutée de nos jours. Elle a été affirmée à plusieurs reprises, pour une large part sous l'influence de l'Administration de l'Enregistrement, soucieuse de percevoir les droits de mutation au tarif immobilier sur la totalité du prix d'une vente, portant à la fois sur un fonds industriel et sur tout le matériel employé à son exploitation. (3)

40. — Les décisions relatives aux véhicules hippomobiles ou automobiles sont très nombreuses. Toutes considèrent comme des immeubles par destination les chevaux, les harnais, les charriots, les tombereaux, les camions appartenant à une exploitation industrielle quelle qu'elle soit. (4)

(1) : 21 juin 1807 ; DJG. V° Biens, n° 91, p. 214.

(2) : Civ., 24 janvier 1912 ; DP. 1913. 1. 337, note F.P.

(3) : T. civ. Lille, 8 décembre 1876 ; JE. 20232. Req., 23 février 1926 ; Instr. Gén. n° 3927. § 19 ; sur pourvoi de T. civ. Montmédy, 8 novembre 1924, obtenu au bénéfice de l'Administration.

(4) : T. civ. Orléans, 7 juin 1881 ; Rép. per. 5935. — T. civ. Saint-Nazaire, 10 juillet 1904 ; RE. 3769 — T. civ. Seine, 19 juin 1903 ; Rép. per. 10847. — T. civ. Seine, 11 juillet 1907 ; RE. 4306. — Aix, 5 avril 1938 ; Sem. Jurid. 1938. 2. 705.

On peut citer toutefois deux décisions contraires à cette jurisprudence. (1) Mais elles ne constituent pas de véritables exceptions à la règle établie. Elles se justifient, en effet, par des considérations d'espèces. Dans les deux cas, les objets litigieux ne remplissaient pas les conditions exigées par la loi et il n'était pas possible d'y voir des accessoires indispensables du fonds industriel considéré. (2)

41. — La jurisprudence est fermement établie à l'égard des récipients destinés à la livraison des objets ou produits industriels manufacturés. Elle leur reconnaît la qualité d'immeubles par destination quand il est certain, que, sans eux, l'exploitation de l'usine dont ils dépendent serait impossible. C'est le cas notamment des tonneaux d'une brasserie (3), des bouteilles-siphons d'une fabrique d'eau gazeuse (4), des sacs d'une cimenterie (5), des bouteilles contenant du gaz livré aux particuliers (6).

Le fait que ces différents objets doivent rester quelque temps en dépôt chez le client n'a pas été jugé comme un obstacle à leur immobilisation (7). Quoique de nombreuses décisions soient intervenues en ce sens, cette solution a cependant été contestée. Selon Valéry, en particulier, la mobilité extrême de ces objets empêcherait de les considérer comme des immeubles. Il serait illogique d'y voir des accessoires du fonds sur lequel ils sont placés du fait que, en raison de leur mode normal d'utilisation, ils doivent y demeurer fort peu de temps. Comme le fait remarquer cet auteur, les Tribunaux n'ont pas hésité d'ailleurs à leur refuser à l'occasion la qualité d'immeubles par destination. Il cite le cas, en particulier, d'un arrêt de la Cour de Lyon qui en a décidé ainsi pour des sacs de ciment. (8)

On peut rapprocher de cette décision un arrêt récent de la Cour de Cassation relatif à des fûts de brasserie, qui paraît marquer un revirement dans la jurisprudence, pourtant nettement fixée sur ce point. (9) Mais ces deux décisions ont été rendues dans des espè-

(1) : T. civ. Metz, 27 juin 1866 ; DP. 1866. 2. 171. — Dijon, 8 juillet 1901 ; DP. 1903. 5. 78.

(2) : Voir, *infra*, 74.

(3) : Civ., 4 février 1817 ; S. chr. — T. civ. Lille, 8 décembre 1876 ; JE. 20232. — T. civ. Corbeil, 24 juillet 1901 ; DP. 1901. 5. 268. — Civ. 24 janvier 1912 ; DP. 1913. 1. 337, note F.P.

(4) : T. civ. Seine, 11 janvier 1907 ; RE. 4306.

(5) : Chambéry, 19 janvier 1904 ; DP. 1907. 2. 361, note Poncet.

(6) : T. civ. Orléans, 7 juin 1881 ; Rep. *per.* 5935.

(7) : T. civ. Orléans, 25 juillet 1906 ; RE. 4249.

(8) : Lyon, 17 février 1900 ; DP. 1903. 2. 249.

(9) : Civ. 8 février 1926 ; Dh. 1926. 162 ; S. 1926. 1. 153.

ces où les récipients, sacs et fûts avaient été facturés aux clients. Valéry n'y voit qu'un simple contrat d'assurance contre les dangers de perte et qui est sans influence sur la nature de ces biens. Ceux-ci n'en cesseraient pas pour autant d'appartenir au propriétaire de la brasserie ou de la cimenterie qui a simplement voulu se prémunir contre le défaut de restitution, par l'acquéreur, des récipients qui contenaient les produits vendus.

Cette interprétation est erronée, car il faut bien remarquer que, si l'intention de l'industriel est de récupérer les récipients qu'il a facturés, il n'en reste pas moins qu'il les a effectivement vendus au client. Celui-ci en reste propriétaire jusqu'à leur restitution. Le dernier arrêt de la Cour de Cassation constatait d'ailleurs qu'ils constituaient pour celui-ci « un des éléments du marché ».

C'est donc à juste titre que l'article 524 ne leur a pas été appliqué. En les facturant à leur destinataire, leur propriétaire les avait, en réalité, aliénés. Ils n'étaient donc plus des accessoires de l'usine, car le lien d'affectation qui les unissait à elle avait été rompu. L'unité de patrimoine, sans laquelle l'immobilisation par destination ne peut être réalisée, avait ainsi disparu. (1)

SECTION III — L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION COMMERCIALE.

En l'absence de disposition particulière de l'article 524, concernant le matériel d'exploitation des entreprises commerciales, l'application des règles de l'article 525, 1^o, semblait s'imposer. Ce matériel aurait conservé son caractère mobilier s'il n'avait pas été attaché à perpétuelle demeure au bâtiment où l'entreprise considérée est logée.

La jurisprudence a cependant fait application des règles de l'immobilisation par destination aux objets affectés au service et à l'exploitation d'établissements commerciaux indépendamment de toute attache matérielle au fonds.

Les décisions relatives à des exploitations hôtelières sont particulièrement nombreuses et sur ce point la jurisprudence approu-

(1) : Voir, *Infra*, 62.

vée par la quasi-unanimité de la doctrine (1), a reçu la consécration du législateur.

La loi du 17 mars 1915, décide, en effet, que le warrant-hôtelier peut porter sur le mobilier commercial, le matériel et l'outillage d'un hôtel à voyageurs « même devenus immeubles par destination ».

D'autres décisions ont été rendues à propos d'établissements de spectacles et d'exploitations commerciales diverses.

Les trois paragraphes de cette section seront consacrés à ces trois catégories d'établissements.

Paragraphe 1. — **LES EXPLOITATIONS HOTELIERES.**

42. — Exigence d'un fonds commercial.

42. — D'une façon générale, il a été jugé que tout le matériel et l'outillage nécessaires à l'exploitation d'un hôtel sont immeubles par destination. Qu'il s'agisse du mobilier servant au logement des clients (2), des ustensiles de toute sorte nécessaires à leur nourriture et à leur entretien, et même des différents accessoires qui en assurent le confort et servent à leur décoration, souvent luxueuse. C'est le cas des glaces, bien qu'elles ne soient pas incorporées à la boiserie. (3)

Les Tribunaux se sont bornés à étendre à ces objets les règles qu'ils appliquaient au matériel des usines. Ne parle-t-on pas couramment d'ailleurs d'industrie hôtelière ?

Il existe cependant une différence profonde entre ces deux catégories d'exploitations. Le bâtiment qu'occupe un hôtel ne se distingue pas d'un immeuble d'habitation ordinaire. Jusqu'à l'apparition des grands établissements hôteliers modernes, on imaginait difficilement l'existence de fonds commerciaux de ce genre, analogues aux usines, dont la destination industrielle est nettement caractérisée.

(1) : Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 26. — Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *op. cit.*, tome VI, n° 78 ; p. 74. — Boudant, *op. cit.*, tome IV, n° 118, p. 119. — Colin et Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, 7ème édition, Paris, 1931, tome I, p. 687. — Josserand, *op. cit.*, tome I, n° 1354 bis, p. 754. — Planiol, *op. cit.*, tome I, n° 2222, p. 755. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 87, p. 86.

(2) : Nancy, 4 décembre 1936 ; Dh. 1937. 123. (sol. implicite).

(3) : Req. 11 mai 1853 ; DP. 1853. I. 167 et, *infra*, n° 50.

Aussi, la jurisprudence n'a-t-elle pas été fixée dès le début. On y relève des fluctuations. Ces variations tiennent, en effet, à ce qu'il n'y a rien de comparable entre un hôtel et une usine qui fonctionne dans des locaux, où l'on ne peut rien installer d'autre qu'une exploitation industrielle déterminée. Un hôtel est généralement installé dans un immeuble qui ne se distingue pas extérieurement d'une maison de rapport et qui pourrait être désaffecté sans modifications apparentes.

On ne peut pas soutenir, dans ces conditions, que le matériel d'une telle entreprise est réellement affecté au service et à l'exploitation de l'immeuble où elle est établie. Il ne constitue pas l'accessoire d'un fonds proprement dit, tel que le prévoit l'article 524, 1^{er}, puisque l'hôtel peut devenir une maison de location ou d'habitation et perdre ainsi sa destination primitive, sans exiger de transformations profondes.

C'est la raison pour laquelle quelques auteurs s'étaient prononcés contre l'immobilisation du matériel hôtelier. (1)

Cette opinion a prévalu quelquefois en jurisprudence. C'est ainsi qu'un billard, placé dans la salle de café d'un hôtel a été déclaré meuble (2). Dans une espèce analogue, la Cour de Nancy a posé le principe que le matériel d'un hôtel ou d'un café n'est pas plus immobilier que ne sont les marchandises déposées sur les rayons d'un magasin. (3)

Une telle affirmation est inacceptable, car il n'existe aucune identification possible entre ces deux catégories d'objets. Le matériel d'exploitation de l'hôtel est destiné à y demeurer alors que les marchandises ne figurent dans un magasin que pour être vendues. Ce ne sont que des meubles comme cela a été jugé pour la cave du restaurant d'un hôtel, alors que le matériel affecté à demeure au service de ce dernier était déclaré immobilisé par destination. (4)

Ce qui constitue la difficulté du problème, c'est que le mobilier et l'outillage d'un hôtel n'ont rien d'un matériel très spécialisé. Ils peuvent être employés à l'ameublement et au service d'une maison ordinaire. Certaines décisions ont trouvé dans cette considération un motif valable pour leur refuser la qualité d'immeubles par destination. (5)

(1) : Voir, notamment, Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 264, p. 139.

(2) : Besançon, 13 avril 1892 ; DP. 1892. 2. 551.

(3) : Nancy, 27 mars 1878, sur pourvoi, Req., rej., 31 juillet 1879. DP. 1880. 1. 273 ; S. 1880. 1. 409, note Lyon-Caen.

(4) : Alger, 26 mai 1909 ; DP. 1909. 2. 6.

(5) : Toulouse, 15 mai 1879 ; S. 1880. 2. 331.

C'est pourquoi les Tribunaux n'accordent cette qualité aux accessoires nécessaires à de tels établissements que dans les hypothèses où l'immeuble dans lequel cet hôtel est exploité est spécialement affecté à ce genre d'activité. C'est le cas des bâtiments qui, par leur construction et leur aménagement intérieur, constituent un établissement hôtelier caractérisé, au même titre que des bâtiments à destination industrielle peuvent être qualifiés d'usines.(1)

La solution est la même pour le matériel et l'outillage d'un casino. (2)

Paragraphe 2. — **LES ÉTABLISSEMENTS DE SPECTACLE.**

43. — Controverse relative aux accessoires de théâtre.

43 — Le législateur ne s'est pas prononcé sur la nature des accessoires de théâtre. Les principes de l'article 524 leur auraient été étendus sans difficulté, si une décision du Ministre des Finances de l'époque n'avait apporté à cette question, une grande confusion.

Par une disposition en date du 4 mars 1806 (3), le Ministre avait décidé que les machines, décorations et autres effets mobiliers d'un théâtre ne pouvaient être réputés immeubles par destination, et, en tant que tels, resteraient soumis, lorsqu'ils feraient l'objet d'une aliénation, aux droits de mutation mobilière.

Cette mesure tendait à favoriser le développement des établissements de ce genre par l'attrait de dégrèvements fiscaux.

Cependant, loin d'y voir une manifestation de la sollicitude des Pouvoirs Publics à l'égard de l'art théâtral et de leur volonté d'y apporter un encouragement, Coin-Delisle prétend que cette décision est la confirmation officielle de son opinion sur le concept d'usine. (4) Il y aurait là, selon lui, qu'une application particulière mais tout à fait exacte, des principes de l'article 524, 11°. Un théâtre, fait-il remarquer, ne tire pas parti de forces naturelles. Les accessoires, qui lui sont nécessaires, sont et demeurent des meubles, sans jamais pouvoir recevoir d'autre qualification, à moins d'une

(1) : Bruxelles, 4 mars et 15 août 1867 ; *Pas.* 1867. 2. 183. — Req., 2 août 1886 ; *DP.* 1887. 1. 293 ; *S.* 1886. 1. 417. — T. civ. Thonon, 31 décembre 1902 ; *Rep. per.*, 10247. — T. civ. Grenoble, 3 décembre 1903. *Gaz-Pal.* 1904. 1. 96. — T. civ. Nice, 6 janvier 1909 ; *RE.* 5009. — Alger, 26 mai 1909 ; *DP.* 1909. 2. 6. — T. civ. Bayonne, 22 juillet 1922 ; *RE.* 7759.

T. civ. Saint-Malo ; 17 juillet 1930 ; *S.* 1931. 2. 43. — Paris, 28 novembre 1935 ; *DP.* 1936. 2. 30, note Lalou. — Nancy, 4 décembre 1936 ; *Dh.* 1937. 123.

(2) : Caen, 1er avril 1879 ; *S.* 1880. 2. 331. — T. civ., Clermont-Ferrand, 25 mai 1904 ; *RE.* 3751.

(3) : *S.* 1806. 2. 93 ; Championnière et Rigaud. *Traité des droits d'enregistrement d'hypothèques et des contraventions à la loi du 25 ventôse an XI*, tome III, Paris, 1835, n° 3190.

(4) : *Op. cit.*, p. 498.

véritable incorporation au bâtiment. Cet auteur ajoute que la Cour de Paris, jugeant en appel un jugement d'ordre entre les créanciers d'une entreprise théâtrale, s'est prononcée en ce sens.

Cette opinion repose, on l'a vu, sur une interprétation erronée des textes sur lesquels elle se fonde. Elle est en contradiction avec la doctrine (1) et la jurisprudence qui sont fermement établies dans le sens contraire.

Un ministre ne peut pas, au surplus, abroger une loi. C'est pourquoi les accessoires de théâtre ont été déclarés immeubles par destination quand ils remplissaient les conditions générales de l'article 524, qu'il s'agisse d'un théâtre proprement dit (2) ou d'un établissement de projections cinématographiques. (3)

Paragraphe 3. — **EXPLOITATIONS COMMERCIALES DIVERSES.**

44. — Le matériel des établissements thermaux et autres.

44. — De bonne heure, les Tribunaux ont fait application des règles de l'immobilisation par destination aux objets mobiliers affectés à l'exploitation d'établissements thermaux.

Dès 1821, en effet, la Cour de Rennes décidait, à propos des bains du Bon Pasteur de Saint-Servin, que la saisie d'un établissement de ce genre « s'étendant aux circonstances et dépendances.. » comprend tous les ustensiles qui servent à son exploitation, tels que chaudières, baignoires, tuyaux non incorporés au bâtiment, etc.. (4).

Des décisions postérieures ont classé parmi les immeubles par destination le linge fourni aux baigneurs pour leur usage corporel. (5)

Actuellement, l'article 524 est appliqué indifféremment aux entreprises qui exploitent des sources minérales (6) et aux établissements de bains et douches. Il en est de même pour les accessoires des stations balnéaires, comme les cabines mobiles qui, sur les plages, sont affectées au service des baigneurs. (7)

(1) : Duranton, *op. cit.*, tome IV, n° 66, p. 52. — Josserand, *op. cit.*, tome I, n° 1354 bis, 3°, p. 755. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 87, p. 88.

(2) : Caen, 1er avril 1879 ; S. 1880. 2. 331. — T. civ. Seine, 8 janvier 1913 ; *Rep. per.* 12904.

(3) : T. civ. Seine, 15 octobre 1912 ; *RE.* 5768 ; *Rep. per.* 12811. — T. civ. Seine, 15 octobre 1913 ; *J. Conser.* 10971.

(4) : 19 mars 1821 ; S. chr. § DJG. V° Biens, n° 97, p. 215, note 2 (1e espèce). De même : T. civ. Alençon, 6 octobre 1841 ; *JE.* 12903. — T. civ. Seine, 14 mars 1879 ; *JE.* 21533. — Caen, 1er avril 1879 ; S. 1880. 2. 331. — T. civ. Seine, 12 janvier 1900 ; *JE.* 26620.

(5) : T. civ. Perpignan, 22 octobre 1913 ; *RE.* 6161.

(6) : Paris, 29 février 1836 ; *DP.* 1836. 2. 65.

(7) : Caen, 26 mai 1886 ; *DP.* 1887. 2. 81.

Il a été jugé également que les appareils et les instruments instruments d'opération d'une clinique chirurgicale étaient des immeubles par destination. (1)

Il en a été de même des coffres-forts placés dans les caves d'une banque, spécialement aménagées pour recevoir en dépôt les fonds et valeurs des clients. (2)

SECTION IV — L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION DOMESTIQUE.

45. — Les exploitations civiles.

45. — Le sort des objets mobiliers qui garnissent un bâtiment n'a pas retenu l'attention des rédacteurs du Code civil. Alors que l'application de l'immobilisation par destination aux exploitations agricoles et industrielles est réglementée en détail, l'alinéa 13 de l'article 524 est la seule disposition qui soit relative aux maisons d'habitation.

Ce texte prévoit qu'un objet mobilier est immobilisé par destination quand il est attaché à un fonds à perpétuelle demeure.

C'est la reproduction de la formule couramment admise dans l'ancien droit, de même que celle de l'article 525, 1^o, où sont définies les caractéristiques de l'attache à perpétuelle demeure.

A défaut de scellement au corps même de l'édifice, un objet mobilier ne peut donc pas, aux termes de la loi, être considéré comme un immeuble par destination.

On s'est pourtant demandé s'il n'était pas possible d'appliquer aux objets qui servent à l'utilisation d'une maison les principes généraux de l'article 524, 1^o. De telle sorte que l'on pourrait concevoir une véritable immobilisation par simple destination domestique, semblable à celle qui a été élaborée de toutes pièces en matière commerciale.

Cette forme particulière d'immobilisation serait spéciale aux bâtiments qui ne sont pas rattachés à une exploitation agricole, industrielle ou commerciale et qui sont affectés exclusivement à l'ha-

(1) : Alger, 1er mai 1914 ; JE. 29241.

(2) : T. civ. Seine, 20 avril 1907 ; DP. 1908. 2. 348.

bitation. Ce que l'on a appelé une « exploitation civile ». (1)

Sous cette appellation, Planiol et Ripert comprennent tous les objets qui garnissent une maison, sans être affectés à une exploitation, ni attachés au bâtiment dans les conditions de l'article 525, 1°.

Selon ces auteurs, de tels objets auraient leur place à côté du matériel agricole, industriel ou commercial, car « le simple usage d'une maison d'habitation et de ses dépendances suffit pour établir un rapport de destination entre l'immeuble et certains accessoires mobiliers indispensables à son service ». (2)

Ils font valoir, à l'appui de leur opinion que, dans la formule de l'article 524, les termes de service et d'exploitation peuvent être pris isolément et que le premier, comme le second, suffit à lui seul à caractériser l'affectation donnée à un objet mobilier.

Ce point de vue est difficilement admissible. Il est préférable de reconnaître à ces deux termes la valeur d'une expression conjonctive.

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, qu'il s'agit, en l'espèce, d'une institution dont le but utilitaire a été souligné à maintes reprises au cours des travaux préparatoires. Il est donc infiniment probable que les rédacteurs du Code civil ont voulu associer ces deux termes afin d'appuyer sur l'importance qu'ils attachaient à cette disposition.

Tous deux se complètent d'ailleurs. Le service d'un fonds est, en effet, distinct de la mise en valeur proprement dite de ce fonds. Il correspond à un ensemble de besoins dont la satisfaction assure la conservation et l'entretien du fonds exploité, sans que les différents objets qui y participent présentent nécessairement le caractère d'instruments d'exploitation.

La notion d'exploitation, par ailleurs, implique trop l'idée de production de bénéfices pour pouvoir être appliquée à une maison d'habitation.

Certes, l'amélioration de l'aménagement ou de l'ameublement d'un immeuble en augmente le prix et la valeur locative, mais cette considération ne saurait en faire, par là même, une véritable exploitation, purement civile. Car, si l'on excepte le logement en garnis qui s'apparente à une entreprise hôtelière, et par suite à une exploitation commerciale, l'aptitude d'un bâtiment à devenir un immeuble de rapport ne paraît pas être suffisante pour autoriser l'application à son égard des principes de l'article 524, 1°.

(1) : Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 84, p. 82. — Beudant, *op. cit.*, tome IV, n° 121, p. 122.

(2) : *Ibidem*.

Pour que l'opinion de Planiol et Ripert soit fondée, pour que l'on puisse admettre l'existence d'exploitations civiles, il faudrait, en définitive, que la jurisprudence ait reconnu que les objets nécessaires à l'usage d'un tel bâtiment, doivent toujours y être maintenus, et que, pour cela, elle ait décidé que ces objets seraient immobilisés par leur seule affectation, indépendamment de toute attache matérielle.

C'est ce que nous allons envisager dans les deux paragraphes de cette section, en examinant, d'une part, les objets nécessaires au service de la maison, et d'autre part, les objets nécessaires à la célébration du culte.

Paragraphe 1. — **LES OBJETS NECESSAIRES AU SERVICE DE LA MAISON.**

46. — Solutions positives. — 47. — Les accessoires de fermeture. — 48. — Controverse sur l'article 523 C.C.

46. — Il a été jugé que le mobilier des loges de concierges d'une maison de rapport, ainsi que les tapis, les tentures, les sièges des escaliers et vestibules conservaient leur nature mobilière et qu'ils n'étaient compris dans la vente de la maison que s'ils y étaient attachés par un lien apparent et durable. (1)

Une décision analogue a été rendue à propos de fourneaux affectés au service d'une maison bourgeoise. La qualité d'immeubles par destination leur a été refusée pour la raison qu'ils n'étaient pas scellés au bâtiment par le propriétaire. (2) Il en a été de même pour les plaques de propreté des portes, les piles et le tableau indicateur d'une sonnerie électrique. (3)

Quant aux pompes à feu et autres appareils de tout genre destinés à la lutte contre l'incendie, certains auteurs y voient des immeubles par destination. Ils soutiennent qu'ils constituent, en effet, des accessoires nécessaires des bâtiments où ils sont placés. Et notamment de ceux qui, par leur affectation, sont plus particulièrement exposés au feu, comme une filature, par exemple. (4).

(1) : T. civ. Seine, 6 août 1888 ; *Gaz-Pal.* 1889. I. supp. 4. — T. civ. Seine, 18 janvier 1889 ; *Gaz-Pal.* 1889. I. 350. — Req., 19 octobre 1896 ; DP. 1897. I. 15.

(2) : Req., 19 octobre 1896 ; DP. 1897. I. 15.

(3) : Nancy, 25 mars 1905. ; S. 1906. 2. 366.

(4) : Marcadé, *op. cit.*, tome II, n° 353, p. 361. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 88, p. 88.

La jurisprudence ne l'a pas admis. Dans le cas d'une usine à gaz, en particulier, il a été jugé que des extincteurs sont moins affectés à la production de combustible à laquelle l'usine est consacrée qu'aux bâtiments mêmes de cette usine. Comme ils ne participaient pas, en définitive, à l'exploitation, la règle générale de l'article 524, 1^o, ne leur a pas été appliquée. (1)

On doit en déduire qu'en l'absence d'une attache matérielle, dans les conditions de l'article 525, 1^o, ces appareils ne peuvent pas être considérés comme immobilisés. C'est la solution qu'a adoptée la plus récente décision rendue en la matière. (2)

Les cas pratiques qui ont fait l'objet de décisions de justice sont donc rares. Les principes que l'on peut en tirer sont cependant significatifs d'une tendance très nette de la jurisprudence.

Cette tendance est opposée à l'admission d'une immobilisation par destination domestique, puisque le service ordinaire de la maison n'a pas été jugé suffisant pour justifier le maintien dans les lieux des objets affectés exclusivement à ce service. C'est ce qui résulte des décisions précédentes. Dans les espèces qui leur ont été soumises, les Tribunaux n'ont reconnu la qualité d'immeubles à des objets de cette nature que s'ils étaient attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Les immeubles par destination domestique que Planiol et Ripert énuméraient à titre d'exemples se réduisent, en définitive, à bien peu de choses. De plus, parmi ceux qui n'ont fait l'objet d'aucune décision, certains, comme les clefs, sont controversés en doctrine.

47. — Selon certains auteurs, les serrures et les clefs, les volets, les panneaux mobiles et leur boulons seraient immobilisés en raison de leur affectation au service de la maison. (3)

En droit romain et dans notre ancien droit, déjà, on y voyait des accessoires du fonds qui devaient en suivre nécessairement le sort. (4)

De nos jours, la question est plus complexe. Il ne s'agit pas seulement de déterminer les biens qui constituent les dépendances

(1) : T. civ. Orléans, 7 juin 1881, *Rép. per.* 5935.

(2) : T. Paix Nérac, 4 septembre 1936 ; *Dh.* 1936, 520.

(3) : Coin-Delisle, *op. cit.*, p. 502. — Josserand, *op. cit.*, tome I, n^o 1354 bis, 4^o, p. 755. — Marcadé, *op. cit.*, n^o 355, p. 360-361. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n^o 88, p. 88.

(4) : Voir, *supra*, 5.

d'une chose principale, afin de préciser l'étendue du droit de propriété portant sur cette chose ou des effets du contrat dont elle est l'objet. Notre droit attache à cette distinction des conséquences beaucoup plus profondes que par le passé. La nature même des biens considérés en dépend, et l'on comprend qu'en l'absence de jurisprudence établie, la controverse se soit élevée en doctrine.

La Cour de Cassation a décidé que « les objets mobiliers garnissant un bâtiment, en rendant l'habitation plus commode, plus agréable, plus confortable », sont immeubles par destination. (1)

Cet arrêt est demeuré isolé et, comme il fait figurer les fenêtres dans cette catégorie de biens, on ne peut lui reconnaître la valeur d'une décision de principe.

Il est bien certain, en effet, que les accessoires de fermeture même mobiles ne peuvent être considérés que comme de véritables immeubles par nature. Ils s'incorporent à la construction et en constituent une fraction indivisible, au même titre que les différents matériaux dont l'ensemble forme le bâtiment.

Leur individualité n'est qu'apparente. Ils s'intègrent au fonds et sans eux la maison ne serait qu'une construction inachevée, voire même inhabitable.

Cela est si vrai qu'en droit suisse, les volets et les fenêtres sont assimilés aux balcons, aux boiseries, etc. Ils sont considérés comme une « partie intégrante » de la maison (art. 642 du code civil suisse). (2)

La question est plus délicate pour les clefs. Symboles traditionnels de la propriété d'un immeuble bâti, elles ne peuvent être séparées de celui-ci. Elles forment un élément indissoluble à défaut duquel la construction n'est pas achevée.

En outre, si le locataire d'une maison a toujours le loisir de faire fabriquer des clefs en surnombre, il doit les remettre au bailleur à l'expiration du contrat, faute de quoi, il commettrait un véritable abus de droits. Sans doute, peut-il modifier entièrement le dispositif de fermeture qu'avait placé le propriétaire. Il pourra l'enlever lorsqu'il quittera l'immeuble loué, à condition de remplacer le précédent, à moins qu'il ne le laisse, moyennant une indemnité, conformément aux principes de l'article 555 C. civ.

(1) : Civ., 5 février 1878 ; S. 1878. I. 353.

(2) : Rossel-Montha, *Manuel du droit civil suisse*, 2ème édition, Lausanne-Genève, 1922, tome II, n° 1201, p. 297.

Néanmoins, on ne peut, pour autant, considérer les clefs comme une partie intégrante de l'édifice et, par suite, comme de véritables immeubles par nature. En Suisse, en particulier, elles sont rangées parmi les accessoires de la maison. (1) En effet, de par leur utilisation même, elles restent mobiles. Par ailleurs, elles sont incontestablement affectées au service et à l'exploitation de l'édifice. Elles constituent donc bien d'authentiques immeubles par destination.

48 — L'article 523 C.C. est ainsi conçu : « Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés ».

On comprend aisément que ce texte, intercalé entre deux articles relatifs à l'immobilisation par destination, ait pu être considéré comme une application particulière de celle-ci. (2)

Mais cet argument, tiré de la place de cet article, dans le Code civil, n'est pas décisif. On peut se demander, en effet, pourquoi une disposition a été ainsi consacrée à ce cas spécial, alors qu'il suffisait d'ajouter un alinéa à l'article suivant.

Coin-Delisle en donne la justification suivante. Cette disposition n'avait sa place ni dans l'article 525, ni dans l'article 524. Le premier ne prévoit que les cas d'immobilisation par scellement, alors que certains tuyaux ne sont pas scellés à l'édifice. Quant au second, il est relatif aux objets placés par le propriétaire du fonds, condition qui n'est pas spécifiée dans l'article 523. (3)

C'est reconnaître ainsi, comme de nombreuses décisions l'ont affirmé, que les tuyaux sont également immobilisés quand ils sont installés par un tiers quelconque. (4)

Dans ces conditions, on doit décider qu'ils constituent de véritable immeubles par nature. Si l'intervention du propriétaire importe peu, c'est qu'ils sont en réalité incorporés au bâtiment. La loi elle-même déclare expressément qu'ils font partie du fonds et, au cours des travaux préparatoires, le Tribunal d'appel de Lyon

(1) : Rossel-Mentha, *op. cit.*, tome II, n° 1201, p. 297.

(2) : Voir, notamment Marcadé, *op. cit.*, tome II n° 248 et suivants, p. 354.

(3) : *Op. cit.*, p. 397.

(4) : Cassation belge, 8 mai 1886 : DP. 1887.2.221. — Caen, 26 mai 1886 ; DP. 1887.2.81. — Limoges, 29 juin 1888 ; S. 1888.2.205. — Crim., 18 juin 1891 ; S. 1891.1.488. — Paris, 2 juin 1921, *Rev. Trim.* 1924. p. 1014.

l'avait nettement souligné. (1)

On ne conçoit pas plus une maison sans tuyaux qu'une maison sans porte ou sans fenêtres. Les arguments que l'on fait valoir pour celles-ci valent également pour ceux-là.

Cela est si vrai que, lorsqu'il s'est agi de déterminer les objets qui étaient passibles des droits d'octroi qui frappent les pièces de fonte et de fer destinées au bâtiment quand elles entrent dans le département de la Seine, la Cour de Cassation les a assimilés aux matériaux de construction ordinaires. (2)

La controverse n'est donc plus permise, les tuyaux d'écoulement des eaux, les canalisations de gaz (3), les colonnes montantes d'électricité (4), la tuyauterie de l'installation de chauffage central (5) constituent des immeubles par nature dès qu'ils sont fixés à un bâtiment, quelle que soit la qualité de l'auteur de leur placement.

Paragraphe 2. — **LES OBJETS NECESSAIRES A LA CELEBRATION
DU CULTE.**

49. — Position de la jurisprudence.

49 — L'immobilisation des objets nécessaires à la célébration du culte n'est pas une question nouvelle. Bien avant le Code civil déjà, plusieurs décisions de justice avaient reconnu la qualité d'immeubles aux vases sacrés, aux ornements sacerdotaux et, d'une façon générale, à tous les accessoires qui servent à la célébration des offices.

Pothier notait à ce sujet que cette solution s'impose quand des objets de cette nature garnissent une église, mais qu'il doit en être autrement lorsqu'ils n'appartiennent pas à la demeure d'un

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome IV, p. 89.

(2) : Req., 25 janvier 1876 ; S. 1876.1.267. — Req., 2 janvier 1878 ; S. 1879.1.464. — Req., 9 novembre 1898 ; S. 1900.1.446.

(3) : Paris, 2 juin 1924 ; *Rev. trim.* 1924, p. 1014, obs. Solus.

(4) : Paris, 26 février 1936 ; *Gaz-Pal.* 1936.1.852.

(5) : Crim., 29 mai 1925 ; S. 1926.1.185, note J.A. Roux.

particulier qui ne comporte pas de chapelle privée. (1)

Par leur aménagement et, le plus souvent même, par leur construction, les bâtiments consacrés au culte sont, en effet, nettement caractérisés. Leur destination est définitive et sans équivoque. En ce qui les concerne on ne rencontre pas les difficultés que présente l'identification à un fonds lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation, et parfois même d'un hôtel.

Dans ces conditions, on pouvait s'attendre à ce que la jurisprudence se montrât très large pour admettre l'immobilisation des ustensiles du culte et autres objets mobiliers qui garnissent un édifice pieux et qui contribuent, plus ou moins directement, à la pratique de la religion.

De là, la surprise que manifestent Planol et Ripert devant certaines décisions exigeant que ces objets soient attachés à perpétuelle demeure au bâtiment. (2)

D'autres auteurs se sont efforcés d'établir une discrimination rigoureuse parmi ces objets, afin de limiter l'application des règles générales de l'immobilisation par destination à ceux qui sont absolument indispensables aux cérémonies religieuses.

C'était le principe que la jurisprudence avait posé au début du XIX^{ème} siècle. (3) Mais les décisions qui ont eu à en faire état sont rares.

A défaut de solutions positives, la doctrine énumère un petit nombre d'objets jugés indispensables au culte. Laurent, notamment, ne considère comme immeubles par destination que les vases sacrés, les tableaux religieux, les objets de piété. (4)

Cette liste est trop large et, en même temps, incomplète. Les tableaux et les objets de piété ne peuvent pas être considérés comme tels pour la seule raison qu'ils sont placés dans une église. Leur nature est fonction de leur mode de placement et plus particulièrement du lien qui les unit à l'édifice. (5) Quant aux vases sacrés, ils ne constituent, par contre, qu'une partie des ustensiles à défaut desquels le service divin ne pourrait être valablement célébré. Il faut donc ajouter aux ciboires et aux calices, les ostensoirs, la cus-

(1) : *Op. cit.*, tome VI, n° 32, p. 61.

(2) : *Op. cit.*, tome III, n° 88, p. 89.

(3) : T. civ. Alençon, 6 octobre 1841 ; DJG. V^o Biens, n° 97, p. 215, note 2 (2^{ème} espèce).

(4) : *Op. cit.*, tome V, n° 468, p. 571 et 572.

(5) : Voir, *infra*, 51.

tode, les chandeliers, la lingerie d'autel et de sacristie, etc... La liste des objets se confond donc avec celle qui est conforme aux canons de l'Eglise.

Par ailleurs, les tribunaux ont été amenés à se prononcer sur une question de détail, la nature des instruments de musique religieuse.

Un arrêt de la Cour de Cassation a reconnu la qualité d'immeubles par destination à des orgues. (1) Toutefois, les conditions particulières de leur édification ne permettent de voir, dans cette espèce, une application des règles générales de l'article 524.

Elles avaient été construites, en effet, avec des matériaux provenant de celles qui y étaient auparavant et l'on relève dans les motifs de cette décision l'indication de leur « incorporation au fonds ».

Sans doute, n'attache-t-on pas toujours à ce terme toutes les conséquences d'une véritable immobilisation par nature. Il n'en reste pas moins cependant qu'il s'agissait plutôt, en l'espèce, d'une immobilisation par attache à perpétuelle demeure, conformément à l'article 525, 1°. On ne peut pas soutenir d'ailleurs que des orgues soient absolument nécessaires à la célébration du culte, quand la liturgie prévoit des messes basses et des offices *a capella*. C'est en tous cas la conclusion qui s'impose, si on la rapproche de la position qu'a prise la jurisprudence vis-à-vis des cloches.

Au sujet de ces dernières, la Cour de Rouen a décidé que leur « destination à appeler les fidèles au culte ne suffit pas à les immobiliser ». (2) Il avait été jugé en première instance que le seul fait d'être placées dans le clocher d'une église, enlevait aux cloches leur nature de meubles et qu'elles devaient en suivre désormais le sort. Cette décision fut infirmée en appel. Le même arrêt posa le principe que les cloches ne pourraient être immeubles que lorsqu'elles seraient installées au moyen d'une charpente, faisant corps avec la maçonnerie du clocher. Ce principe, déjà formulé en doctrine (3), consacre l'exclusion de cette catégorie d'objets de l'application des règles de l'article 524, 1°.

(1) : Civ., 4 mai 1926. — DP. 1927.1.125, note Blavoet.

(2) : Rouen, 23 avril 1886. — S. 1886.2.273.

(3) : Voir en ce sens : Gaudry, *Traité de la législation des cultes et spécialement du culte catholique*, Paris, 1856, tome II, n° 731.

SECTION IV — L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION ORNEMENTALE.

Parmi les objets qui garnissent un bâtiment, il en est qui, sans être affectés à l'exploitation d'un fonds, ne sont pas attachés au service ordinaire de la maison. Ce sont ceux qui, ayant reçu une destination purement somptuaire, contribuent à la décoration et à l'ornementation de cette maison.

Nous allons envisager successivement les ornements muraux et les statues, pour lesquels des dispositions différentes ont été élaborées.

Paragraphe 1. — **LES ORNEMENTS MURAUX.**

50. — Les glaces. — **51.** — Les tableaux et autres ornements.

50. — Selon l'article 525, 2°, les glaces ne sont immeubles par destination que lorsque le parquet, sur lequel elles sont attachées, fait corps avec la boiserie.

Les termes de cet article, rédigé suivant les mœurs de l'époque, ont peu de sens aujourd'hui. Au début du XIX^{ème} siècle, en effet, les glaces servaient à décorer les panneaux des appartements et plus généralement à masquer la portion de mur comprise entre le haut des portes et le plafond. Il était de mode de les appliquer aux lieu et place des impostes. Comme celles-ci, elles étaient fixées aux chambranles, assez superficiellement d'ailleurs. Cette circonstance constituait, pour les rédacteurs du Code civil, un obstacle particulièrement sérieux à leur immobilisation.

Leur nature fit l'objet de longues discussions et l'on ne leur attribua, en définitive, la qualité d'immeubles par destination que lorsqu'elles seraient étroitement unies aux parois de l'édifice. C'est la condition qui est impérativement exigée pour les glaces d'appartement, quel que soit leur emplacement.

Dans les années qui ont suivi la promulgation du Code civil, les tribunaux s'en sont tenus strictement aux termes de la loi. Ils ont refusé de reconnaître l'immobilisation des glaces qui n'étaient pas fixées exactement, comme le prévoit l'article 525.

Les décisions rendues en application de cet article insistent sur l'obligation de l'interpréter à la lettre. Certaines d'entre elles affirment même qu'en dehors des cas où le parquet de la glace est encastré d'une façon complète dans la boiserie jusqu'à faire corps avec elle, il ne peut être question d'attribuer à un objet de ce genre la qualité d'immeuble par destination. (1)

Il convient, toutefois, de préciser que cette jurisprudence était spéciale aux glaces que l'on trouve dans les appartements particuliers. Le problème est différent quand il s'agit de la décoration d'un hôtel (2) ou d'une maison de location. (3)

Dans ces deux hypothèses, les glaces ne sont pas de simples objets décoratifs, elles participent à l'exploitation du local dont elles améliorent l'aménagement intérieur et en augmentent le confort. Leur installation n'est pas inspirée par de simples considérations d'esthétique, le propriétaire les y place dans le but de faciliter la location de son immeuble, ou d'en augmenter le prix. On peut dire qu'elles reçoivent une véritable destination commerciale et l'on comprend que les Tribunaux, dans ces conditions, y aient vu des immeubles par destination, alors même qu'elles n'étaient pas incrustées dans la paroi du bâtiment où elles étaient placées.

Ce cas particulier mis à part, on constate, vers le milieu du XIX^{ème} siècle, une évolution très sensible de la jurisprudence. (4)

Les tribunaux considèrent alors, contrairement au principe précédemment établi, que le mode d'attache au fonds, tel qu'il est décrit dans l'article 525, n'a rien de limitatif. Désormais, il suffit, pour que ce texte soit appliqué, que la glace envisagée présente un rapport nettement caractérisé avec l'aménagement et la décoration de la pièce où elle est placée.

Ce rapport découle de l'examen des conditions de chaque espèce. C'est généralement le fait qu'une place a été spécialement réservée pour cet objet, que l'aménagement qu'il occupe a été prévu et aménagé pour le recevoir.

Cette considération est essentielle, à tel point que le mode de scellement au mur n'a qu'une importance tout à fait accessoire. La

(1) : Caen, 7 juillet 1825 ; voir Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 309, p. 173. — Colmar, 16 mars 1826 ; DJG. V^o Biens, n° 110, p. 218, note 1. — Paris, 20 février 1833 ; DP. 1834.2.113.

(2) : Req. 11 mai 1853 ; DP. 1853.1.167.

(3) : Paris, 11 avril 1840 ; DJG. V^o Biens, n° 230, p. 240, note 1. — Paris, 19 juin 1843 ; DP. 1843.2.192.

(4) : Voir sur cette question, Coin-Delisle : « Sur l'immobilisation des glaces d'appartement ». *Rev. crit.*, 1853, p. 24 et suivantes.

condition fondamentale de l'immobilisation d'une glace réside ainsi dans le fait qu'elle est parfaitement adaptée par ses dimensions à la pièce qu'elle orne et que, dans les plus petits détails de style, elle forme avec cette pièce un ensemble artistique homogène et complet.

La Cour de Cassation a jugé notamment qu'une glace, simplement clouée à la cloison d'une chambre, était un immeuble par destination parce qu'elle constituait une fraction inséparable de l'ensemble décoratif de cette chambre. (1) Il en a été de même pour des glaces incrustées dans des boiseries, sans faire corps avec elles (2), et pour des tapisseries recouvrant un mur qui s'ajustaient exactement au parquet sur lequel elles étaient tendues. (3)

A l'inverse, des glaces dont les dimensions ne correspondaient pas aux encadrements des boiseries (4), ou qui n'étaient pas du style de la pièce où elles se trouvaient (5), ont été assimilées à des meubles ordinaires.

Par contre, la qualité d'immeubles par destination a été reconnue à des trumeaux qui « par leur style, leur proportion et leur décoration, contribuent indiscutablement à l'harmonie des pièces dans lesquelles ils se trouvent, harmonie que leur enlèvement ferait disparaître ». (6)

Cette formule, extraite de la décision la plus récente en la matière, met particulièrement en relief l'évolution de la jurisprudence.

Dans la conception napoléonienne, une liaison étroite avec le fonds était seule susceptible de modifier la nature véritable des glaces. Elles demeuraient des meubles en l'absence d'incorporation à un bâtiment. S'agissait-il, dans le cas contraire, d'une immobilisation par destination ? Cela est peu probable, car il est difficile de voir, dans un objet qui fait corps avec un immeuble, autre chose qu'une fraction de cet immeuble. Dans l'esprit des rédacteurs du Code civil, les glaces ne pouvaient, en définitive, qu'être immeubles par nature ou rester des meubles.

Dans l'état actuel de notre droit, il est, au contraire, permis de parler de l'immobilisation par destination pour les glaces d'ap-

(1) : Civ., 17 janvier 1859 ; DP. 1859.1.68.

(2) : Bruxelles, 14 juin 1821 ; DJG. *V^o Biens*, n^o 111, p. 218, noté 3 (motifs)

(3) : Paris, 10 avril 1834 ; DP. 1834.2.114.

(4) : Limoges, 29 juin 1888 ; S. 1888.2.205.

(5) : Nancy, 25 mars 1905 ; DP. 1906.2.366.

(6) : T. civ. Romorantin, 3 mars 1936 ; Dh. 1936.310.

partement. L'attache matérielle au fonds n'est plus la condition d'application indispensable de l'article 525, 2°.

Désormais, c'est un rapport purement intellectuel qui permet de considérer ces objets sous un aspect différent de celui sous lequel ils se présentent effectivement.

Si les glaces sont traitées comme des immeubles, ce n'est pas parce qu'elles sont attachées matériellement au bâtiment, mais parce que ce dernier serait déprécié si on les enlevait. Elles-mêmes perdraient presque leur valeur et c'est à juste titre qu'on les considère comme de véritables accessoires de ce bâtiment. Il est à remarquer, d'ailleurs, qu'en droit suisse, elles sont également considérées comme tels et non comme des parties intégrantes. (1)

La jurisprudence a abouti aux mêmes solutions à propos des tableaux.

51 — Aux termes de l'article 525, 3°, l'immobilisation des tableaux et autres ornements est réalisée dans les mêmes conditions que celle des glaces. C'est ainsi que les tableaux, dont l'entourage, baguette ou moulure, était vissé au mur, ont été déclarés immeubles par destination (2), comme les tapisseries et les tentures clouées sur des châssis de bois encastrés dans les boiserics. (3)

Par contre, les tableaux simplement soutenus à l'aide d'un clou, crochet ou piton, n'ont pas reçu la même qualification, en raison de l'absence d'adhérence à la cloison du cadre où ils sont placés. (4)

L'évolution de la jurisprudence en cette matière est sensiblement analogue à celle que l'on constate pour les glaces. La Cour de Cassation a jugé également que la formule du Code civil avait un caractère purement énonciatif.

Elle a reconnu d'abord que l'immobilisation pouvait résulter d'un mode de fixation quelconque, pourvu qu'il présentât une solidité suffisante, sans exiger toutefois qu'il manifestât la volonté

(1) : Rossel-Mentha, *op. cit.*, tome II, n° 1208, p. 306.

(2) : Orléans, 28 décembre 1888 ; *GP.* 1889.1.99.

(3) : Bourges, 3 décembre 1902, *DP.* 1903.2.244.

(4) : Lyon, 19 décembre 1873 ; *DP.* 1876.2.89.

du propriétaire d'attacher ces objets à perpétuelle demeure. (1)

Elle a admis ensuite que l'application de l'article 525, 3°, à des tapisseries fixées par de simples pattes ou de légers crampons était légitime, quand la portion de mur qu'elles recouvraient était nue (2), ou lorsque la moulure disposée le long de la cloison était interrompue à l'endroit qu'elles occupaient. (3)

Il a été jugé également, lors de la saisie des objets d'art du château de Chenonceaux, qu'on ne pouvait en séparer les tableaux « placés dans un encadrement spécial en relief ou en retrait, faisant corps avec le mur, proportionné à leurs dimensions et fait exprès pour les recevoir ». (4)

Plus précisément encore, un jugement récent a décidé que des tapisseries et des tentures, fixées par de simples semences et, par suite, d'enlèvement facile, constituaient des immeubles par destination. (5) Elles recouvraient, en effet, un emplacement nu simplement enduit de plâtre, ce qui établissait d'une façon certaine qu'elles formaient un tout avec la décoration de la pièce.

A l'inverse, celles qui recouvraient un mur couvert d'un papier peint, assez bien conservé pour que l'appartement restât en état d'être habité, n'ont été considérées que comme des meubles ordinaires. (6)

Pour les ornements muraux, la jurisprudence a, en définitive, substitué au critérium de l'incorporation au fonds, celui de l'emplacement réservé dans l'aménagement de ce fonds. Ce critérium est justement celui qui avait été prévu pour les statues et l'on pourrait croire que, somme toute, les tribunaux n'ont fait que généraliser les règles propres à ces dernières.

Paragraphe 2. — **LES STATUES.**

52. — Solutions positives.

52. — Selon l'article 525, 4°, les statues ne sont immeubles par destination que lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

(1) : Civ. 5 février 1878 ; DP. 1878.1.156.

(2) : Req., 8 mai 1850 ; DP. 1850.1.269.

(3) : Douai, 1er février 1900 ; DP. 1900.2.447.

(4) : Orléans, 28 décembre 1888 ; *Gaz-Pal.* 1899.1.99.

(5) : T. civ. Romorantin, 3 mars 1936 ; Dh. 1936.310.

(6) : Req., 19 octobre 1896 ; DP. 1897.1.15.

Cet article a fait l'objet de peu d'applications pratiques. Ce qui explique en partie que les principes qu'il contenait n'aient été étendus aux autres ornements mobiliers que tardivement.

L'évolution de la jurisprudence qui s'étend sur de très nombreuses années, eut été certainement beaucoup plus rapide si ces principes n'étaient demeurés en germe dans la loi, mais avaient motivé quelques décisions de justice. Celles-ci auraient fait apparaître l'analogie qui existe entre les objets qui ont reçu une destination purement ornementale. L'alinéa 4 n'aurait pas manqué de servir de principe fondamental commun à leur immobilisation.

En l'absence de décisions explicites de la jurisprudence, la doctrine s'accorde pour appliquer ce texte à toutes les statues quelle que soit la place de leur niche, à l'intérieur ou sur la façade de la maison, dans la cage de l'escalier ou dans un appartement. (1)

L'hésitation était permise cependant, en raison de la précision des termes de la loi à l'égard des statues qui sont placées sur un socle sans être dans une niche. Un jugement les a assimilées à celles qui sont réglementées spécialement dans l'article 525, 4°. (2) Dans cette espèce, la statue envisagée était unie à son socle par un lien apparent et durable ; aussi certains auteurs se sont-ils demandé si cette condition ne devait pas être exigée dans tous les cas. (3) L'affirmative aurait abouti à nier à ces objets le caractère d'immeubles par destination, puisque le rapport d'affectation existant entre la statue et son socle, considéré comme fonds immobilier, n'aurait pas été jugé suffisant à lui seul pour leur attribuer ce caractère.

La Cour de Liège a tout récemment affirmé que, même dans ce cas, l'immobilisation par destination d'une statue est indépendante de toute attache à perpétuelle demeure. (4)

Pour des motifs semblables, cette solution doit être étendue aux horloges placées dans une partie du bâtiment, aménagées en conséquence, même si elles n'y sont pas matériellement unies.

*

* *

53. — Donnée économique de l'immobilisation par destination.

53. — L'abondance des décisions rendues en matière d'immobilisation par destination fait apparaître l'importance pratique de

(1) : Voir notamment Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 91, p. 91.

(2) : T. civ. Seine, 24 juin 1913 ; *Gaz-Pal.* 1913.2.202.

(3) : Baudry-Lacantinerie et Chauvan, *op. cit.*, tome VI, n° 91, p. 82. — Galopin et Wille, *Cours de droit civil, Les biens, la propriété et les servitudes*, 3ème édition, Liège, 1932, n° 20. — Laurent, *op. cit.*, tome V, n° 471, p. 578.

(4) : Liège, 8 avril 1936 ; *Rev. trim.* 1939, p. 274.

cette institution, dont l'application est très fréquente.

Les tribunaux ont ainsi largement usé de la liberté que leur avait laissée le législateur, pour appliquer les articles 522 et suivants. Tenant compte de l'évolution et des progrès de l'industrie humaine, ils les ont fait jouer à l'égard d'objets mobiliers qui n'avaient pas été prévus, et qui souvent ne pouvaient pas l'être, à l'époque où ces textes ont été élaborés. Bien plus, ils ont utilisé ce procédé technique en dehors des cadres qui lui avaient été fixés. Ainsi sont apparues de nouvelles catégories d'immeubles par destination, comme les instruments des établissements commerciaux, qui ont été construites de toutes pièces.

A côté de cette constatation purement objective, il en est une autre qui permet de situer exactement l'institution envisagée. Elle tient aux buts essentiellement utilitaires que les rédacteurs du Code civil lui ont assignés.

L'immobilisation par destination apparaît, en effet, comme dominée par une donnée à caractère nettement économique. C'est une institution juridique appelée à fonctionner principalement dans un domaine déterminé, le domaine de la production.

La sollicitude toute particulière dont la jurisprudence fait preuve à l'égard des fonds en exploitation, par rapport à ceux qui ne font l'objet que d'une jouissance passive et improductive, le manifeste clairement.

Selon M. Voirin, « l'exploitation est un bien patrimonial qui se distingue des autres biens en ce qu'il tire tout son prix d'un travail soumis à une direction en vue de la production de revenus ».(1)

Cette notion explique les différences que l'on constate entre l'immobilisation par destination agricole, industrielle ou commerciale, d'une part, et l'immobilisation par destination domestique, d'autre part.

Dans le premier cas, on considère comme immeubles tous les objets nécessaires à l'exploitation du fonds sans distinguer suivant l'emploi qui en est fait aux différents stades du cycle de production. Dans le second cas, au contraire, les tribunaux se montrent extrêmement stricts pour admettre le jeu des articles 524 et autres. La liste des objets qui participent au service de la maison ou qui servent à la célébration du culte est tout à fait réduite. Elle est rigoureusement limitée à quelques accessoires particulièrement indispensables à l'usage du bâtiment où ils sont placés. Cela tient

(1) : Note sous Civ., 22 novembre 1937 ; DP. 1937.1.62.

essentiellement au fait que cet usage n'est pas lucratif ou même rémunérateur et qu'il n'est pas, à tout le moins, orienté vers un but productif.

On en trouve la preuve dans l'espèce suivante. Il s'agissait d'une chapelle qui faisait partie d'un établissement d'éducation et d'instruction religieuse. La Cour de Cassation a décidé que le mobilier et les divers objets qui la garnissaient étaient tous immobilisés par destination, car la chapelle, annexée au pensionnat, n'était qu'un élément de cet établissement. Elle participait, dans ces conditions, à l'exploitation d'un véritable fonds commercial, dont elle constituait, en définitive, une véritable dépendance. Elle n'était donc plus l'objet d'une utilisation improductive, comme le sont d'ordinaire les bâtiments de ce genre. Cela justifiait une large application des principes de l'immobilisation par destination. (1)

On comprend, par contre, que, dans l'hypothèse la plus fréquente, on ait exigé que les objets mobiliers qui garnissent un immeuble d'habitation y soient unis par un lien matériel apparent et durable. Lorsqu'ils ne participent pas à une exploitation productive, leur destination, à défaut d'une liaison étroite avec le fonds, ne serait pas suffisamment marquée pour en autoriser l'immobilisation. Ce qui souligne bien le caractère tout à fait accessoire de l'immobilisation par attache à perpétuelle demeure.

Cette tendance des tribunaux à admettre largement l'immobilisation des objets mobiliers affectés à une exploitation productive peut être rapprochée de celle qui se dégage des solutions rendues en matière de droit de passage.

L'article 682 C.C. prévoit que le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer un passage sur les fonds voisins quand il ne dispose d'aucune issue ou d'une issue insuffisante sur la voie publique. Il y est précisé, toutefois, que le propriétaire ne peut le faire que « pour l'exploitation, soit agricole, soit industrielle de sa propriété ».

Les tribunaux, dans ce cas, lui accordent très largement un droit de passage, quels que soient les besoins du fonds enclavé et « sans distinction entre les divers modes d'exploitation ». (2) Ils se montrent, au contraire, extrêmement sévères lorsqu'il s'agit d'une simple maison d'habitation. Ils n'accordent un passage que pour « ce qui est indispensable afin d'assurer les communications

(1) : Req., 22 mai 1906 ; DP. 1906.1.351.

(2) : Civ., 22 mai 1832 ; DJG. V° *Servitudes*, n° 831, p. 222
De même Req., 7 mai 1879 ; DP. 1879.1.460.

strictement nécessaires à l'utilisation normale du fonds enclavé », comme les tranchées destinées à l'adduction de l'eau, du gaz, de l'électricité, à l'évacuation des eaux ménagères, etc... (1).

Cette différence se justifie aisément. Dans le premier cas, l'étendue du droit de passage peut difficilement être limitée sans risquer de porter atteinte à l'exploitation rationnelle du fonds enclavé. Ce serait éventuellement en entraver l'utilisation essentiellement productive et, par suite, nuire à l'agriculture ou à l'industrie. Les mêmes motifs n'existent pas quand il s'agit de l'usage d'une simple maison d'habitation. Ce dernier ne suffirait pas à lui seul à justifier que l'on grève les propriétés voisines de servitudes, souvent fort gênantes. On comprend que l'on en autorise qu'exceptionnellement l'établissement, dans l'intérêt général et pour des besoins matériels tout à fait impérieux.

Par ailleurs, la notion d'exploitation permet d'apporter quelques lumières dans la question de l'étendue de l'immobilisation du bétail dans l'hypothèse particulière prévue par l'article 522 C.G. Elle fournit une explication supplémentaire de l'interprétation extensive dont cet article a fait l'objet et qui tient aux conditions toutes spéciales de l'exploitation du domaine envisagé. On y retrouve toute la différence entre le bail à ferme et le bail à loyer. (2)

Le propriétaire d'un domaine agricole, à la différence de celui d'un immeuble d'habitation, est intéressé au plus haut chef à la gestion par le preneur du fonds qu'il lui a loué. Il a intérêt à ce que cette gestion soit convenablement organisée et poursuivie rationnellement, afin de récupérer, à l'expiration du bail, une propriété en plein rapport. On ne pouvait manquer d'en tirer comme conclusion que, lorsqu'un propriétaire foncier livre un cheptel à son fermier, c'est toujours dans le but bien arrêté d'assurer au fonds loué une exploitation féconde dont, en définitive, il retirera le bénéfice. On s'explique ainsi que les tribunaux n'aient pas hésité à considérer comme immobilisés par destination tous les animaux dont se compose ce cheptel sans approfondir leur utilité exacte pour le fonds. Il leur paraissait évident que, dans cette hypothèse particulière, l'affectation donnée au bétail ne pouvait pas ne pas être conforme à celle que la loi exige.

(1) : Civ., 22 novembre 1937 ; DP. 1937.1.62, note Voirin.

(2) : Voir sur ce point, Voirin, *La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie*, Rev. trim. 1930, p. 291 et suivantes.

On peut donc dire que l'immobilisation par destination a été imaginée essentiellement pour assurer la sauvegarde de l'intégrité des exploitations proprement dites. C'est là son principe fondamental. L'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds constitue la source principale de ce mode d'immobilisation. L'attache à perpétuelle demeure n'est bien, en définitive, qu'une source secondaire dérivée de la précédente. L'article 524, 1^o, contient ainsi la véritable fondement de ce que l'on peut appeler la pure immobilisation par destination. C'est la raison pour laquelle la plus grande partie des développements du chapitre suivant lui est consacrée.



CHAPITRE II

LES LIMITES DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION

54. — La distinction des biens en meubles et immeubles est au-dessus de la volonté des parties.

54 — L'ordre et la classification des biens, tels qu'ils sont déterminés par la loi, sont l'œuvre de celle-ci et ne peuvent être modifiés que par elle. C'est un principe qui a été souvent rappelé en jurisprudence. A maintes reprises, les tribunaux ont précisé que la volonté des parties, à elle seule, serait inopérante à y porter atteinte. (1)

Si des biens reçoivent une qualification autre que celle qu'impose leur nature intrinsèque, c'est parce que le législateur l'a prévu et l'a expressément permis. C'est pourquoi, en dehors des cas d'ameublement, limitativement énumérés par le Code civil, comme les meubles par anticipation (art. 520), ou ceux qui font l'objet de certaines conventions matrimoniales (art. 1505 et suivants), on ne pourrait pas considérer des biens de nature immobilière comme des meubles.

A l'inverse, la convention des parties serait tout aussi impuissante à modifier la condition d'un bien mobilier, si le législateur n'en avait pas fait une cause particulière d'immobilisation, comme c'est le cas pour le bail à cheptel conclu avec un fermier (art. 522).

Mais, en dehors de ce cas particulier, la Cour de Cassation a posé en règle générale que l'immobilisation est dominée par le principe suivant :

« La destination qui donne à des objets mobiliers le caractère d'immeubles et les rend susceptibles d'hypothèque, résulte de faits déterminés par la loi elle-même et ne peut dépendre de stipulations entre le propriétaire et le créancier ». (2)

Or, si l'on se reporte aux termes des articles 524 et autres, on constate que la pensée du législateur n'est guère explicite ; « les

(1) : Req., 25 juin 1930 ; DP. 1930.1.126, avec le rapport du Conseiller Pilon.

(2) : Req., 31 juillet 1879 ; S. 1880.1.409, note Lyon-Caen. De même, Req., 20 janvier 1913 ; *Gaz-Pal.* 1913.1.212, avec le rapport du Conseiller Feuilloley.

faits déterminés par la loi » ne sont que des directives et l'on n'y trouve pas de véritables conditions légales de l'immobilisation par destination.

Les rédacteurs du Code civil ont spécifié d'ailleurs qu'en cette matière, « les circonstances sont la seule règle qu'on puisse donner aux tribunaux ». (1)

Il n'y a là, en effet, qu'une question de fait. Il appartient à la juridiction, saisie d'un litige, de décider souverainement si les biens, à propos desquels la contestation s'est élevée, doivent être considérés comme des immeubles par destination, en raison de l'analogie qu'ils présentent avec ceux qui ont été expressément prévus par le Code civil. Cette analogie réside essentiellement dans l'affectation que ces biens ont reçue. Aussi, certaines décisions se contentent-elles de constater pour justifier l'application de l'article 524 à certains objets que « l'immobilisation résulte suffisamment des circonstances de fait, qui indiquent qu'ils ont été attachés à l'immeuble pour son service et son exploitation ». (2)

C'est ce qui a été décidé à propos des différents biens qui ont énumérés dans le chapitre précédent. Il résultait chaque fois, de l'examen des conditions de l'espèce envisagée, que les biens considérés avaient été effectivement affectés au service et à l'exploitation d'un fonds. Mais, si nous les avons cités sous une forme purement descriptive, sans nous attacher aux conditions particulières dans lesquelles leur affectation avait été réalisée, c'est parce que, dans toutes les hypothèses, les objets mobiliers, ainsi immobilisés présentaient des caractères communs.

Nous nous sommes réservés de faire une étude distincte de ces différents caractères que l'on retrouve dans tous les cas d'immobilisation par destination, car ils correspondent, en définitive, aux conditions d'application de celle-ci.

Les Tribunaux n'ont pas manqué, en effet, d'être frappés par la présence de caractères constants dans l'affectation des biens immobilisés par destination. Peu à peu, ils ont exigé pour l'application des articles 524 et autres, que l'affectation des biens, sur la nature desquels le doute s'était élevé, ait été réalisée de la même façon et qu'elle présente les mêmes caractères.

La notion d'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds s'est ainsi dégagée, d'une façon tout à fait empirique. Elle s'est ensuite précisée et affirmée. Elle a désormais une forme concrète et les éléments, dont elle se compose, sont limitativement déterminés.

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 14.

(2) : T. civ. Dijon, 30 mars 1908 ; DP. 1908.2.153, note Percerou.

Il est donc possible de donner la liste des conditions de l'immobilisation par destination.

Ces conditions tiennent à l'affectation elle-même, mais aussi à la personne de l'auteur de l'affectation. Certes, la volonté de celui-ci ne peut modifier la nature d'un bien, si elle ne se manifeste pas dans des formes déterminées, mais il n'en reste pas moins qu'en son absence l'immobilisation ne se conçoit pas. C'est au propriétaire seul qu'il appartient, en effet, de modifier, conformément à la loi, la qualification des biens mobiliers de son patrimoine.

Nous étudierons en détail dans ce chapitre ces deux catégories de conditions ; mais, au préalable, il est nécessaire de montrer en quoi elles constituent les limites du procédé technique envisagé et d'insister sur le fait que ce procédé ne peut être mis en œuvre en leur absence et qu'il cesse de produire ses effets si l'une d'entre elles vient à faire défaut.

SECTION I — CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION.

Paragraphe 1. — CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CRÉATION.

55. — Caractère intentionnel de l'affectation. — **56.** — Controverse relative aux groupements d'animaux. — **57.** — L'affectation doit être réelle et manifeste. — **58.** — Le placement d'un objet mobilier sur un fonds a la valeur d'une présomption d'immobilisation.

55 — Cette condition n'est nulle part formellement exprimée, mais elle découle des termes mêmes de la loi. Ne sont immeubles par destination, en effet, que les animaux que le propriétaire d'un fonds livre à son fermier pour la culture (art. 522), que les biens qu'il a placés sur son fonds pour le service et l'exploitation de celui-ci (art. 524), ainsi que ceux qu'il y a attachés, quand les conditions de leur placement sont telles qu'il est censé les y avoir mis à perpétuelle demeure (art. 525).

Le terme même de destination implique l'intervention de l'homme, puisqu'il suppose qu'un bien a fait l'objet d'une affectation déterminée. On doit donc en conclure que, pour permettre l'application des règles de l'immobilisation, le placement d'un objet mobilier sur un fonds doit être le résultat d'un calcul, l'expres-

sion d'une volonté bien arrêtée de faire participer cet objet à la mise en valeur et à l'exploitation de l'immeuble au service duquel il est affecté. Il ne suffirait pas que l'on trouve sur une terre des animaux, du matériel agricole, ou, dans une usine, des ustensiles industriels pour que, de cette seule constatation, on doive conclure que l'on se trouve en présence d'immeubles par destination. Encore faut-il que ces différents objets ne se trouvent pas là par hasard ou que le propriétaire ne les y ait pas entreposés, à défaut d'endroit ou de local plus convenable.

Il est indispensable, au contraire, qu'il les ait placés à dessein, afin de les faire participer à l'exploitation du fonds, où ils se trouvent. C'est un point sur lequel la jurisprudence s'est très nettement prononcée. Au début du siècle dernier, la Cour de Cassation a déclaré, notamment, que « les effets mobiliers de leur nature n'ont fictivement le caractère d'immeubles par destination, que par la volonté du propriétaire ». (1)

La Cour d'Orléans, peu après, a précisé, à propos d'animaux qu'« il est nécessaire que l'intention du propriétaire d'attacher ces objets à la culture soit manifeste ». (2)

Cette condition est absolument impérative et, en son absence, l'article 524 ne pourrait pas s'appliquer. Il a été jugé, notamment, que des objets mobiliers garnissant un fonds dotal n'étaient pas devenus dotaux, à défaut de l'intention nettement caractérisée chez le propriétaire de ce fonds de les affecter au service et à l'exploitation de celui-ci. (3)

C'est la raison pour laquelle les bêtes vivant à l'état sauvage ne sont pas des immeubles par destination, alors qu'en droit romain et dans notre ancien droit, tous les animaux sur lesquels l'homme n'exerce aucune possession directe et qu'il ne peut s'approprier qu'en les détruisant, étaient considérés comme faisant partie du fonds. (4)

Cette solution n'est plus admissible dans notre droit ; les abeilles sauvages, le gibier et les poissons qui vivent dans les cours d'eau ne sont considérés que comme des meubles parce que leur installation sur le fonds est absolument fortuite et qu'il manque ainsi l'élément intentionnel, sans lequel l'immobilisation ne peut être réalisée. Si les pigeons des colombiers, les lapins de garennes, les ruches à miel et les poissons des étangs ont été mentionnés dans l'article 524, c'est parce que justement ils sont intentionnellement

(1) : Civ., 23 avril 1833 ; DJG. V^o Biens, n^o 130, p. 223, note 1.

(2) : 1^{er} mai 1834 ; voir Cass. 1^{er} avril 1835 ; S. 1836.1.55.

(3) : Req., 21 avril 1885 ; DP. 1885.1.292

(4) : Voir, *supra*, 4 et 10. .

installés sur le fonds. En garnissant son colombier et ses ruches, en peuplant ses garennes ou en empoissonnant ses étangs, le propriétaire a manifesté sa volonté de faire de ces animaux des accessoires de son fonds. On comprend, par suite, que dans ces hypothèses particulières, ces animaux soient déclarés immeubles par destination.

Tous les auteurs n'ont pas partagé, cependant, cette opinion. Certains d'entre eux ont soutenu que cet élément intentionnel fait défaut lorsqu'il s'agit d'animaux vivant en liberté. Les groupements d'animaux constitueraient, selon eux, une catégorie particulière d'immeubles par destination.

56. — Selon cette opinion, l'immobilisation des pigeons, des lapins et des poissons aurait pour cause « une sorte d'accession naturelle » (1), car il n'est pas possible de les assimiler aux objets que le propriétaire d'un fonds y place pour le service et l'exploitation de celui-ci. Ils ne sont en rien comparables aux animaux de culture par exemple. De plus, l'intervention du propriétaire ne semble pas être la seule cause de leur immobilisation puisque la loi elle-même a prévu qu'ils pourraient être attachés au fonds indépendamment de toute affectation.

L'article 564 C.C. prévoit, en effet, que lorsqu'ils passent sur un fonds voisin, sans y avoir été attirés par artifice, ces animaux deviennent la propriété de celui auquel appartiennent le colombier, la garenne ou l'étang où ils sont venus se fixer.

Ces auteurs en concluent que le caractère immobilier de cette catégorie d'animaux tient au fait qu'ils élisent eux-mêmes domicile sur un fonds, qu'ils ont l'habitude d'y demeurer et qu'ils apparaissent ainsi comme attachés au sol sur lequel ils séjournent et dont ils constituent une véritable dépendance.

Ces animaux n'auraient donc pas leur place dans l'énumération de l'article 524, mais devraient constituer une catégorie distincte d'objets mobiliers que la loi qualifie d'immeubles. Le troisième projet de Cambacérès, qui, pour la première fois, en fait mention (2), ne les aurait cités à la suite des autres animaux que pour des motifs de bonne rédaction. Faute de place plus convenable, ils n'auraient été énumérés à cet endroit que pour souligner qu'ils suivraient le sort du fonds sur lequel ils se trouvent, de la même fa-

(1) : Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 275 à 276 bis, p. 146 et suivantes.
— De même, Dalloz, *DJG*, V° *Biens*, n° 85, p. 213. — Marcadé, *op. cit.*, tome II, n° 351, p. 358 et suivantes. — Valette, *De la propriété et de la distinction des biens*, p. 27 et suivantes.

(2) : Fenet, *op. cit.*, tome I, p. 241.

çon que les objets mentionnés avant eux, bien que cette conséquence ne résultât, en ce qui les concerne, que de leur attache matérielle au sol.

Ce serait par inadvertance qu'ils auraient continué à figurer dans l'article 524, après le remaniement que la Commission de Gouvernement avait fait subir à cet article (1). Celle-ci y avait ajouté, en effet, les ruches à miel et avait précisé que, pour être immobilisés par destination, les objets mobiliers devaient être placés par le propriétaire du fonds.

Parmi les partisans de cette opinion, certains vont même jusqu'à soutenir que l'immobilisation de ces animaux peut être l'œuvre d'un fermier, d'un usufruitier ou d'un détenteur précaire quelconque puisqu'elle ne résulte que de l'attache qu'ils ont avec le fonds. (2) D'ailleurs, ajoutent-ils, à la fin de leur jouissance, ces derniers seraient dans l'impossibilité d'enlever les animaux qu'ils ont installés sur le fonds, faute de pouvoir les distinguer de ceux qui s'y trouvaient auparavant et de ceux qui ont pu s'y adjoindre. Tout se passerait alors comme dans le cas où l'établissement du colombier, de la garenne ou de l'étang est l'œuvre d'un tiers quelconque. Le propriétaire bénéficiera de ces aménagements qui font partie intégrante du fonds, sauf à verser à l'auteur de ces aménagements, une indemnité pour les dépenses qu'il aura faites. Ils en concluent que ce sont-là des effets qui tiennent à l'incorporation de ces animaux au fonds et que ceux-ci ne peuvent donc pas être considérés comme des immeubles par destination.

Demolombe, principal tenant de cette opinion, ne va pas jusque-là. Il reconnaît que le détenteur pourra détruire autant d'animaux qu'il en avait placés. (3) Mais il n'en soutient pas moins que l'immobilisation de cette catégorie de biens prévus par l'article 524 est fonction de l'habitude qu'ont ces animaux de demeurer sur le fonds et non pas de l'affectation qu'a pu leur donner le propriétaire.

Cette conception part d'un point de vue trop particulier qui fausse les conséquences que l'on en tire. C'est, en effet, mal considérer la question que d'envisager un colombier, une garenne ou un étang à un moment déterminé et de constater que, si les animaux qui les peuplent y demeurent, c'est plus parce qu'ils le veulent bien et qu'ils ne songent pas à en partir, que par suite de l'action du propriétaire du fonds. Le problème est tout autre et doit être envisagé sous un autre angle.

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome II, p. 97.

(2) : Marcadé, *op. cit.*, tome II, n° 353, p. 360. — Valette, *op. cit.*, p. 29.

(3) : *Op. cit.*, tome IX, n° 276 bis, p. 147.

Avant tout, il est nécessaire d'affirmer que rien ne permet de soustraire les pigeons, les lapins et les poissons à la condition essentielle de l'article 524 : leur placement par le propriétaire du fonds. La loi en fait la condition fondamentale de l'immobilisation par destination agricole. Il est donc indispensable que ce soit le propriétaire qui garnisse le colombier et la garenne ou qu'il empoissonne l'étang ; de la même façon qu'il faut que ce soit lui qui place l'essaim dans la ruche. Ce point ne peut pas être contesté, d'autant plus que le fait d'avoir intercalé, entre les dispositions qui concernent ces animaux, l'alinéa relatif aux ruches à miel, montre bien que le législateur a entendu soumettre les premiers aux mêmes conditions que ces dernières.

Ce point une fois établi, le problème devient fort simple si on considère la situation de l'acquéreur d'un fonds sur lequel son vendeur avait installé des pigeons, des lapins ou des poissons. Certes, il est devenu propriétaire de ces animaux ; parce qu'il a acquis le colombier, la garenne ou l'étang, mais il n'en reste pas moins qu'en y maintenant les animaux qui les peuplent, par des aménagements appropriés pour qu'ils ne puissent pas s'échapper, il manifeste sa volonté de conserver l'affectation que son prédécesseur leur avait donnée et il prolonge leur immobilisation.

On retrouve ainsi l'élément intentionnel que l'on a voulu nier et qui apparaît comme absolument indispensable. D'ailleurs, même si cet acquéreur bénéficie d'accroissements indépendants de sa volonté, comme en prévoit l'article 564, si des pigeons ou des lapins viennent giter sur ses terres ou si des poissons, entraînés par le courant, sont détournés vers son étang, l'essentiel est qu'il les y retienne, car on peut dire alors qu'il les a immobilisés en les maintenant intentionnellement sur son fonds, comme s'il les avait personnellement installés.

A cet égard, l'article 334, 6°, du Code civil espagnol est beaucoup plus explicite, puisqu'il déclare immeubles : « les réunions d'animaux, comme celles des colombers, des ruches d'abeilles, les réservoirs à poissons et autres analogues lorsque le propriétaire les a placés et les entretient dans l'intention de les conserver réunis à l'immeuble, pour qu'ils en fassent partie d'une façon permanente ».

La jurisprudence française a fait application de la même idée. Il a été jugé notamment que les lapins des terriers qui existaient en grand nombre depuis un temps immémorial sur un domaine étaient des immeubles par destination « sans qu'il faille considérer si la garenne est close de toutes parts ou si elle est ouverte ». (1) Ces

(1) : Caen, 18 mai 1922 ; S. 1923.2.27.

animaux ne s'y trouvaient pas fortuitement, mais c'était, au contraire, grâce à un aménagement approprié que les précédents propriétaires les y avaient maintenus.

De même, l'article 524 a été appliqué aux animaux d'un bois dont les conditions de peuplement permettaient d'affirmer que l'intention du propriétaire : « a été d'habituer, dans les terriers maintenus, les lapins qui les peuplent actuellement, qu'il leur a ménagé des demeures permanentes, et ne les a laissés à l'état de gibier proprement dit, errant et vaguant ; sans se fixer nulle part, et se posant à la surface du sol, qu'il a, par conséquent, fait de ses bois une garenne ouverte ». (1)

Enfin, la Cour de Cassation a jugé que : « le fait, par le propriétaire d'un bois entouré d'une clôture, d'établir des trappes mobiles donnant accès au gibier et en empêchant le retour sur les terres contiguës qu'il a quittées, constitue de la part de ce propriétaire l'exercice légitime de son droit de propriété ». Par suite, elle n'a pas autorisé ses voisins à agir sur la base de l'article 564. (2)

On ne peut donc pas soutenir que l'immobilisation des groupements d'animaux n'exige pas une affectation par le propriétaire du fonds sur lequel ils vivent. Dans la dernière espèce, notamment, on ne peut pas nier que les lapins qui avaient élu domicile sur une terre n'y avaient pas été intentionnellement placés par le propriétaire de celle-ci.

Cette intention, cette volonté déterminée d'affecter un bien mobilier au service et à l'exploitation d'un fonds constituent la condition indispensable de l'immobilisation par destination, mais elles doivent s'accompagner d'une réalisation matérielle.

57. — Il est difficile d'admettre que la nature d'un bien, avec tout le faisceau de conséquences qui y est attaché, puisse être modifiée par la seule volonté de son propriétaire. Ce serait créer une instabilité trop grande dans l'ordre des biens pour que les transactions commerciales puissent être réalisées avec un minimum de sécurité.

Si la qualification des objets qui se trouvent sur un fonds, dépendait de la volonté du propriétaire de ce dernier, celui-ci aurait la faculté d'invoquer, au gré de ses intérêts, tantôt leur caractère de meubles, tantôt celui d'immeubles. Ce serait lui permettre, le cas échéant, de soustraire certains objets mobiliers à une saisie-

(1) : Req., 23 novembre 1846 ; S. 1847.1.288.

(2) : Req., 22 juillet 1861 ; DP. 1861.1.475.

exécution, pratiquée à son préjudice, en opposant le caractère immobilier qu'ils auraient acquis, du fait de leur affectation au service et à l'exploitation d'un fonds. A l'occasion, il aurait pu exciper de la nature mobilière de ces mêmes objets, pour qu'ils ne soient pas compris dans la saisie de l'immeuble, sur lequel ils se trouvent, sous le prétexte qu'il n'a pas eu l'intention de les soumettre aux règles de l'article 524.

Sans écarter une telle éventualité, le législateur a prévu que cette affectation devait être concrète. L'immobilisation ne peut être purement intentionnelle ; elle suppose une réalisation matérielle, qui extériorise cette volonté, la rend perceptible, l'établit aux yeux de tous, d'une façon certaine.

Certes, la faculté de transformer la nature d'un bien immobilier n'appartient qu'au propriétaire de ce bien. Il reste seul juge de l'opportunité de lui donner une affectation déterminée. Mais sa volonté d'en faire l'instrument d'une exploitation n'est pas suffisante à elle seule. La destination qu'il a donnée à ce bien, demeurerait dans le domaine de l'abstrait, sans pouvoir produire d'effets dans la réalité, si elle ne se manifestait pas d'une façon effective. Sans cet élément matériel, la destination reste incertaine, variable et révocable, comme la volonté de son auteur, et surtout, elle demeure occulte et ne pourrait pas être opposée aux tiers.

La réalisation de l'affectation est un moyen de publicité sans lequel la fiction que la loi y attache serait sans effets. Mais encore faut-il que cette affectation se manifeste dans des formes déterminées et qu'elle présente les différents caractères, qui ont été successivement dégagés par la jurisprudence et qui permettront aux tiers d'avoir connaissance de la fiction créée.

C'est pourquoi on exige avant tout que l'objet se trouve sur le fonds dont il doit devenir l'accessoire. L'article 522 ne s'applique, notamment, qu'aux animaux effectivement livrés au fermier et les articles 524 et 525 supposent eux aussi que les biens qu'ils énumèrent ont été placés par le propriétaire sur son fonds.

Il ne suffirait donc pas qu'un agriculteur achète des instruments aratoires, qu'il destine à l'exploitation de sa terre pour que ces instruments soient immobilisés. Il faut encore qu'ils aient été livrés sur son fonds. Cela ne veut pas dire qu'ils resteront des meubles tant qu'ils n'auront pas été effectivement employés conformément à la destination qu'ils ont reçue. Il suffit qu'une fois sur le fonds leur destination soit certaine et qu'elle corresponde aux besoins réels de l'exploitation de celui-ci. Le cas a été jugé pour des approvisionnements industriels et les pièces de rechange néces-

saires aux machines d'une usine. (1) La loi elle-même l'a prévu dans le cas des semences. Aussi, les échelas des vignes doivent-ils être déclarés immeubles par destination, dès qu'ils sont placés sur le vignoble, avant même d'avoir servi au moins une fois, comme on l'exigeait dans l'ancien droit. (2). Il suffit donc que la destination de l'objet, une fois placé sur le fonds, soit certaine, pour que l'immobilisation soit réalisée.

Nous déterminerons plus loin les conditions matérielles auxquelles on reconnaît l'existence d'une destination certaine. (3). Dès maintenant cependant, nous pouvons poser que lorsqu'elles sont réunies, l'immobilisation se trouve, de ce fait, réalisée. Elle constitue un fait qui s'impose à son auteur et dont les tiers peuvent toujours se prévaloir.

58. — Si le propriétaire d'un fonds ne peut pas arguer de l'immobilisation de certains de ses biens mobiliers, quand ceux-ci ne remplissent pas les conditions prévues par la loi, par contre, lorsque ces mêmes conditions sont réunies, il ne peut pas se soustraire aux conséquences de l'immobilisation que la loi y a attachées. L'immobilisation est réalisée dès qu'un objet est placé sur un fonds pour y être affecté à son service et à son exploitation et plus généralement quand cet objet reçoit une affectation conforme à la destination qu'entend lui donner le propriétaire de ce fonds. Ce dernier a créé une situation de fait dont tout le monde peut se prévaloir, sans qu'il puisse invoquer des conventions contraires conclues avec ses créanciers. (4)

La jurisprudence a décidé notamment que le propriétaire d'une exploitation commerciale ne pourrait pas soustraire le matériel qui y est employé à l'application des règles de l'immobilisation par destination, en soutenant que ce matériel est compris dans l'universalité mobilière que constitue son fonds de commerce. (5)

Le caractère d'immeuble par destination est donc attaché d'une façon inéluctable à la constatation que l'objet envisagé a été

(1) : T. civ., Arras, 3 mai 1899. — *Rep. per.*, 9637. — T. civ., Seine 2 août 1902. — *JE.* 26491.

(2) : Voir cependant Duranton, *op. cit.*, tome IV, n° 69, p. 54. — Marcadé, *op. cit.*, tome II, n° 353, p. 360.

(3) : Voir, *infra*, chapitre II, section III.

(4) : Req., 31 juillet 1879 ; S. 1880.1.409, note Lyon-Caen. — Req., 20 janvier 1913 ; *Gaz-Pal.* 1913.1.212, avec le rapport du Conseiller Feuilloley. — De même, Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 30. — Fréjaville, *Des meubles par anticipation*, Thèse, Paris, 1927, p. 13 à 21. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 82, p. 81.

(5) : Sur l'évolution de la jurisprudence sur cette question, voir, *infra*, 84.

placé sur un fonds pour le service et l'exploitation de ce dernier. De la même façon que l'on pourrait refuser ce caractère aux objets fixés à un bâtiment dans les conditions de l'article 525, 1^{er}, puisque le propriétaire de ce bâtiment est censé les y avoir attachés à perpétuelle demeure.

Il ne pouvait en être autrement. L'affectation d'un objet, bien qu'elle soit réalisée conformément à la loi, n'assure que la publicité de la fiction créée, sans mettre les tiers à l'abri de rétractations toujours possibles du propriétaire. La volonté de celui-ci reste inopérante jusqu'à ce qu'elle se soit traduite par une affectation effective. Mais, dès que cette affectation est réalisée, les tiers peuvent s'en prévaloir de plein droit.

Cette présomption attachée au placement d'un objet mobilier sur un fonds apparaît ainsi comme le mode légal de preuve de l'immobilisation par destination, à défaut de moyen technique plus convenable.

Certes, il appartient toujours aux juges de refuser l'application des articles 524 et autres, s'il résulte des circonstances de la cause que l'affectation des biens envisagés n'a pas été réalisée dans les conditions prévues par la loi. Nous avons vu, en particulier, que l'article 522 n'avait pas été appliqué à des bestiaux, servant à la culture d'une terre donnée en location quand ils n'y étaient demeurés que par simple tolérance. (1)

Mais, en dehors de cette hypothèse ou certaines conditions font défaut, les tiers pourront toujours se prévaloir de l'immobilisation des objets mobiliers, affectés au service et à l'exploitation d'un fonds, car le propriétaire est censé avoir voulu les immobiliser.

C'est donc à tort que l'on a soutenu que les dispositions légales relatives à l'immobilisation par destination sont inapplicables dans les régions où les usages en vigueur sont contraires à cette présomption. Quand on a l'habitude de ne pas déduire de l'affectation au service et à l'exploitation du fonds l'intention de faire des objets, ainsi affectés; des accessoires de ce fonds.

C'est le cas, selon Demolombe (2), des animaux de culture qui, en Normandie et plus particulièrement dans l'arrondissement de Caen, sont toujours considérés comme des meubles. Il est d'usage notamment de ne pas les comprendre dans la vente ou le legs

(1) : Voir, *supra*, 21.

(2) : *Op. cit.*, tome IX, n° 254 et suivants, p. 131 et suivantes.

du domaine sur lequel ils se trouvent. C'est le fermier, en outre, qui les fournit quand il prend une terre en location. Dans ces conditions, il affirme que l'on ne peut pas conclure que ces animaux aient été immobilisés par destination, puisque si le propriétaire les a placés pour l'exploitation de son fonds, il n'a pas entendu cependant en faire des accessoires qui devront en suivre le sort.

Ce serait ainsi faire de l'absence d'usage locaux contraires une condition supplémentaire de l'immobilisation. Or, si elle était admise, cette opinion conduirait à une dualité de solutions suivant les régions où existent des usages analogues. C'est justement ce que l'on a voulu supprimer en élaborant le Code civil. La Cour de Cassation a formellement précisé d'ailleurs qu'il avait abrogé la coutume de Normandie sur ce point. (1)

La protection des tiers exige que, dans tous les cas, ceux-ci puissent se prévaloir de la situation de fait qui s'offre à leurs yeux. La même considération domine d'ailleurs la question de la cessation de l'immobilisation.

Paragraphe 2. — **CONDITIONS GENERALES DE LA CESSATION DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION.**

59. — Principes directeurs. — 60. — Nécessité d'une séparation effective du fonds et de ses accessoires.

59. — Les rédacteurs du Code civil n'ont pas prévu les conditions de cessation de l'immobilisation par destination. Dans leur esprit, le procédé technique, qu'ils venaient d'introduire dans notre droit devait cesser de s'appliquer pour des causes inverses de celles qui en assurent la création.

Treilhard déclarait notamment dans l'exposé des motifs au Corps Législatif : « ...il serait, sans doute, inutile d'observer ici que les choses mobilières, qui n'ont acquis la qualité d'immeubles que par la destination, reprennent leur qualité de meubles quand

(1) : Civ., 20 juillet 1812 ; DJG. V° Biens, n° 75, p. 211, note 1.

cette destination est changée ». (1)

Il suffit donc en principe que le propriétaire d'un fonds décide de ne plus conserver aux objets immobilisés l'affectation qui leur avait été donnée, pour que ces objets reprennent leur nature originaires. C'est la conséquence immédiate de la disparition de son intention première.

On doit en conclure, dès lors, que la rupture du lien d'affectation ne peut être l'œuvre que du propriétaire du fonds. Il était le seul qui eût qualité pour établir ce lien et, en dehors de lui, personne ne peut modifier la destination des objets placés pour le service et l'exploitation de son fonds.

Il a été jugé notamment que le fait pour le locataire d'un appartement de décrocher un portrait qui y avait été fixé, n'enlève pas à celui-ci la qualité d'immeuble qui lui avait été conférée par le propriétaire. (2)

La mort de l'auteur de l'affectation elle-même ne met pas fin à l'immobilisation des objets qu'il a attachés à son fonds. Le légataire des meubles ne pourra donc prétendre à aucun droit sur eux. (3)

Les objets immobilisés ne peuvent donc reprendre leur nature originaires que si le propriétaire leur donne une destination contraire à celle qu'ils avaient primitivement reçue. Cela ne suffit pas cependant à faire disparaître la fiction créée. Les tiers, en effet, doivent être renseignés sur la transformation que les objets immobilisés viennent de subir à nouveau. Ils pourront continuer notamment à se prévaloir valablement de l'état de choses existant, tant qu'aucun fait apparent ne sera venu les avertir du changement opéré dans l'affectation des biens.

De même que l'immobilisation des instruments de production suppose un élément extérieur qui matérialise la fiction créée, la mobilisation de ces objets ne peut avoir lieu sans s'accompagner de manifestations positives et apparentes.

C'est pour assurer la publicité de la cessation de l'immobilisation par destination que la jurisprudence exige une séparation matérielle et effective du fonds et de ses accessoires.

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 37.

(2) : Req., 17 mars 1931 ; S. 1931.1.191 ; Dh. 1931.233.

(3) : Req., 19 novembre 1835 ; S. 1836.1.55.

60. — Au début du XIX^{ème} siècle, la Cour de Cassation adoptait le principe suivant : « les objets mobiliers par leur nature, qui n'ont acquis le caractère d'immeubles par destination que par leur adhésion à un immeuble proprement dit, perdent nécessairement ce caractère et reprennent leur qualité naturelle de meubles, lorsque, par la volonté du propriétaire, usant du droit que lui donne la loi de disposer à son gré de sa chose, ces objets sont détachés de l'immeuble par nature, auquel ils avaient été unis ». (1) Il en était ainsi même si l'acheteur acquérait simultanément la propriété de l'immeuble. (2)

Pendant longtemps, il fut admis que la vente séparée du fonds et des accessoires affectés à son service suffisait à mettre fin à l'immobilisation de ceux-ci. (3) On attachait le même effet au partage d'une société, par exemple quand l'usine n'était pas mise dans le lot de l'associé attributaire du matériel industriel. (4)

Certaines décisions admirent même que le seul fait de donner en nantissement un fonds de commerce avec son matériel d'exploitation était suffisant, en raison de la publicité dont fait l'objet l'établissement de cette sûreté, pour opposer aux tiers la mobilisation des objets immobilisés par destination, compris dans le nantissement. (5)

Mais la jurisprudence ne tarda pas à exiger autre chose qu'une séparation purement juridique et elle décida que l'immobilisation par destination ne pourrait pas cesser, si les objets affectés au service et à l'exploitation du fonds n'étaient pas déplacés et séparés de ce dernier.

Cette solution fut adoptée sous l'influence de l'Administration de l'Enregistrement soucieuse de percevoir les droits de mutation au tarif le plus élevé.

Toutes les fois que les choses demeurent en l'état et que l'acquéreur est ainsi en mesure de poursuivre l'activité du vendeur, cette Administration décide que l'opération réalisée n'a pas d'autre

(1) : Civ., 19 novembre 1823 ; DJG. V^o Biens, n^o 129, p. 222, note 2.

(2) : *Ibidem*.

(3) : Grenoble, 19 décembre 1815 ; DJG. V^o Biens, n^o 129, p. 222. — Req., 5 août 1829 ; S. 1829.1.301. — Req., 17 juillet 1838 ; S. 1838.1.869. — Civ., 5 juillet 1880 ; DP. 1880.1.321. — Alger, 19 mars 1884 ; DP. 1885.2.134. Douai, 16 décembre 1886 ; DP. 1888.2.43. — Civ., 8 février 1926 ; Dh. 1926.162. — T. civ. Troyes, 23 janvier 1930 ; *Gaz-Pal.* 1930.1.633.

(4) : Civ., 27 juin 1883 ; DP. 1883.1.169.

(5) : Voir, *infra*, 90.

but que celui de frauder les droits du Trésor. Selon elle, l'aliénation séparée du fonds et de ses accessoires n'est destinée, lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucune séparation effective, qu'à échapper à la perception des droits de mutation au tarif immobilier, en restituant fictivement aux instruments d'exploitation leur nature mobilière. (1)

Cette solution n'est pas particulière aux décisions rendues en matière fiscale. La jurisprudence exige dans toutes les hypothèses que les objets immobilisés soient séparés du fonds sur lequel ils se trouvent. Faute de quoi, les tiers ne seraient pas au courant de la transformation qu'ont subie ces biens. Rien d'apparent ne vient retirer à ces derniers la qualité qui leur avait été fictivement donnée. Les tiers pourront donc, à juste titre, invoquer le bénéfice des articles 524 et autres. (2)

Le déplacement des accessoires du fonds joue à la fois le rôle de moyen de preuve et de publicité de la cessation de l'immobilisation. C'est la règle inverse de celle qui est appliquée pour son établissement. Elle n'est en effet opposable à tous que par le placement de ces objets sur le fonds.

Par contre, les tiers pourront se prévaloir à bon droit de la nature mobilière des objets précédemment immobilisés, s'ils ont été séparés du fonds auquel ils avaient été attachés. S'ils en acquièrent en particulier la possession, ils pourront invoquer légitimement le bénéfice de l'article 2279 C.C. Encore faut-il qu'ils aient été de bonne foi et qu'ils n'aient pas eu connaissance de la nature fictivement immobilière que leur avait conférée le propriétaire.

Rien ne distingue ceux-ci des objets similaires qui n'auraient pas été immobilisés. Par suite, en cas de vol d'un immeuble par

(1) : Req., 23 février 1926 ; Dh. 1926.179.

(2) : Req., 20 juin 1832 ; DJG. V^o Biens, n^o 131, p. 223, note I. — Req., 1er avril 1835 ; S. 1836.1.55. — T. civ. Etampes, 4 août 1846 ; DP. 1846.4.260. — T. civ., Lodève, 6 avril 1853 ; DP. 1854.3.15. — Civ., 15 décembre 1857 ; DP. 1858.1.57. — Paris, 22 mai 1868 ; S. 1869.2.321 ; DP. 1869.2.72. — T. civ. Lille, 8 décembre 1876 ; JE. 20232 — Civ., 27 juin 1882 ; DP. 1883.1.169. — Limoges, 29 juin 1888 ; S. 1888.2.205. — T. civ. Prades, 29 mai 1895 ; RE. 1094. — T. civ. Thonon, 31 décembre 1901 ; RE. 2889. — Civ., 1er mai 1906, DP. 1906.1.345 ; S. 1909.1.9, note Naquet ; Rev. Trim. 1906, p. 684, obs. F. Levy. — T. civ. Valognes, 5 décembre 1907 ; RE. 4535. — T. civ. Nice, 6 janvier 1909 ; RE. 5009. — T. civ. Nivelles, 8 décembre 1909 ; JE. 28802. — Toulouse, 15 mars 1911 ; DP. 1911.2.309 ; S. 1911.2.143. — T. civ., Saint-Claude, 7 février 1912 ; JE. 28985. — Alger, 25 juin 1914 ; JE. 29409. — T. civ. Seine, 23 juin 1923 ; RE. 7969. — Req., 6 juillet 1925 ; Dh. 1925.610. — Civ., 28 avril 1926 ; DP. 1926.1.198 ; S. 1927.1.76. — T. civ. Seine, 3 décembre 1928 ; Dh. 1929.139. — Voir de même : Courteaud, note sous Aix, 5 avril 1938 ; Com-maître, octobre 1938.2.194.

destination, le propriétaire ne pourra le récupérer qu'en remboursant à l'acquéreur de cet objet le montant de son achat, s'il l'a acquis dans une foire ou un marché (art. 2280, 1^o), ce qui sera fréquemment le cas pour les bestiaux, le matériel agricole ou les semences. (1) Aussi, s'est-on demandé s'il ne fallait pas permettre au propriétaire du fonds d'exercer la réintégrande, qui est l'action possessoire accordée au propriétaire d'un immeuble pour le récupérer s'il en est dépossédé par la violence. (2)

La perte ou le vol d'un objet immobilisé suffit ainsi à lui restituer au regard des tiers sa nature mobilière. Cela justifie l'application de l'article 2279 C.C., sans qu'on puisse y voir une exception à la règle fondamentale de l'immobilisation par destination, selon laquelle la mise en œuvre de ce procédé technique, comme la cessation de ses effets, exige l'intervention du propriétaire du fonds.

C'est à l'examen de cette condition que nous allons procéder dans la section II de ce chapitre.



(1) : Sur cette question, voir : Mourmant, *L'article 2280 et les possesseurs successifs du meuble perdu ou volé*, Thèse, Lille, 1936.

(2) : Voir, *infra*, 86.

SECTION II — L'INTERVENTION DU PROPRIÉTAIRE.

Paragraphe 1. — PRINCIPE.

61. — L'idée de perpétuité. — 62. — L'unité de patrimoine.

61. — Selon les articles 522, 524 et 525, c'est le propriétaire du fonds qui doit nécessairement affecter les objets mobiliers au service et à l'exploitation de son fonds, faute de quoi ces objets ne sont pas immobilisés par destination.

Cette condition constitue la caractéristique essentielle de cette institution. C'est ce qui la distingue des principes admis jusqu'au Code civil.

Sous réserve de quelques coutumes, la personnalité de l'auteur d'un tel placement n'avait alors que peu d'importance. On ne s'attachait qu'à des considérations purement matérielles. Tout le problème consistait, en effet, à déterminer si l'objet envisagé devait être considéré comme « faisant partie » de l'immeuble sur lequel il se trouvait. Cela est particulièrement net chez Pothier. (1)

Comme pour l'incorporation physique à un fonds, on ne tenait compte que d'éléments de pur fait, appréciés en toute objectivité.

La grande innovation du Code civil est d'avoir conçu ce mode d'immobilisation comme purement fictif. L'institution est désormais dominée par une notion essentiellement psychologique. L'affectation, bien qu'elle doive se traduire sous une forme réelle, est avant tout l'expression de la volonté de son auteur.

C'est sous cet aspect qu'elle a, tout d'abord, été envisagée. On en a négligé le côté matériel pour n'y voir qu'un acte de volonté. C'est ce qui explique que pendant longtemps on ait recherché sur le plan subjectif la justification de l'intervention exclusive du propriétaire.

Pendant la première moitié du XIX^{ème} siècle, la notion d'immobilisation est étroitement associée à l'idée de perpétuité. Démon-

(1) : *Op. cit.*, n^o 32 et suivants, p. 61 et suivantes.

lombe, soutient notamment, que, si elle constitue une faculté qui n'appartient qu'au propriétaire, cela tient à ce qu'il est le seul chez qui « l'en puisse présumer le droit d'établir entre son fonds et un objet mobilier les rapports durables de perpétuelle demeure ». (1)

Cette formule n'est pas particulière à cet auteur. Elle est, au contraire, l'expression de la conception couramment admise à cette époque. La doctrine, encore fortement imprégnée des principes de l'ancien droit, entourait d'un respect presque religieux la division fondamentale en meubles et immeubles. Elle était très attachée à l'intangibilité de cette distinction purement objective des biens, fondée sur leur nature physique et leur aspect extérieur.

L'immobilisation par destination, dans la mesure où elle modifie la qualification juridique d'un bien, était vue avec d'autant plus de défaveur qu'elle est purement fictive. C'est pourquoi les auteurs de cette époque n'ont pu se résoudre, malgré les termes formels de la loi, à y voir une institution autonome et tout à fait originale. Ils ne l'ont conçue qu'à l'image de l'immobilisation par incorporation. On comprend ainsi qu'ils aient exigé que le rapport de destination établi entre l'accessoire et la chose principale soit semblable à une véritable union matérielle. Pour être définitive comme cette dernière, l'affectation ne pouvait dans ces conditions qu'émaner du propriétaire dont le droit est par essence illimité quant à la durée.

La persistance de l'affectation est, en l'absence de lien physique, subordonnée à la seule volonté de son auteur. Or, quand celui-ci n'a sur le fonds qu'un droit purement temporaire, la destination qu'il donne à un bien est nécessairement provisoire. Toute manifestation de volonté de sa part n'est jamais définitive, car tôt ou tard, il devra s'incliner devant celle du propriétaire. C'est la raison pour laquelle on en concluait qu'en dehors de ce dernier, il ne pouvait être question d'une véritable immobilisation.

On ne manquait pas de faire remarquer, en outre, que cet empêchement de principe ne s'impose pas seulement pour des motifs d'ordre psychologique. Il se justifie également par des considérations, spécifiquement propres au procédé technique envisagé, qui tient au but même de l'institution.

L'immobilisation a été conçue pour sauvegarder l'intégrité économique des exploitations productives. Elle se trouve, de ce

(1) : *Op. cit.*, tome IX, n° 202, p. 104. — De même, Duranton, *op. cit.*, tome IV, n° 48, p. 38. — Marcadé, *op. cit.*, tome II, n° 352, p. 359.

fait, intimement liée à la personne du propriétaire dont l'intérêt est toujours confondu avec celui de son fonds. Il est, en effet, le seul que l'on puisse considérer comme le représentant de l'intérêt permanent de ce fonds, car le droit qu'il exerce sur sa chose a en principe la même durée que la substance de cette chose. L'affectation qu'il est susceptible de donner à un meuble est donc la seule qui ait des chances de demeurer intangible. C'est dans cette hypothèse que les conditions de l'article 524 se rapprochent le plus de celles d'une immobilisation effective. Cela expliquerait ainsi que ce soit le seul cas où l'immobilisation par simple destination puisse être réalisée.

62. — Malgré toute la faveur dont elle a joui pendant longtemps, cette opinion n'est plus admise de nos jours. Pour si séduisante qu'elle ait pu paraître, elle n'avait pas le mérite de mettre fin à toute controverse.

Le critérium intentionnel sur lequel elle se fondait n'a rien, en effet, de décisif. Il est loin d'apporter une justification satisfaisante au principe de l'intervention exclusive du propriétaire. On ne voit, en particulier, aucune raison valable de refuser la qualité d'immeubles par destination aux objets mobiliers affectés par un tiers dans les mêmes conditions que lui. Si on ne l'envisage que sous son aspect subjectif, l'affectation est, dans les deux hypothèses, absolument identique, et l'application de l'article 524 s'impose dans l'un et l'autre cas.

On n'a pas manqué de l'invoquer toutes les fois où il s'est agi d'instruments d'exploitation, lorsque le tiers s'était en fait comporté comme le véritable représentant de l'intérêt permanent du fonds. C'est ce qui s'est produit dans de nombreuses hypothèses où l'auteur de l'affectation n'était titulaire que d'un droit temporaire.

Il est apparu ainsi qu'il n'y avait rien d'incompatible, en définitive, entre ces deux qualités. D'autant plus, qu'en réalité, la perpétuité de l'immobilisation n'est jamais absolue. L'incorporation matérielle elle-même n'est, à proprement parler, jamais définitive. Il arrive qu'elle soit l'objet de transformations, d'aménagements. Il en est ainsi à plus forte raison de la destination donnée à un objet, alors même qu'elle émanerait du propriétaire du fonds. C'est dans cette hypothèse pourtant où cette destination présente à son origine le caractère définitif le plus nettement accentué.

On comprend dès lors que l'on ait renoncé au critérium intentionnel admis jusque-là et qui ne se révélait satisfaisant qu'en théo-

rie. On s'est, par réaction, attaché à des considérations objectives beaucoup moins subtiles et que l'on avait eu tort de négliger.

Il suffisait pourtant de partir de cette idée bien simple que, si l'immobilisation par destination ne peut être l'œuvre du propriétaire, cela tient à ce que chacun ne peut immobiliser que ce qu'il lui appartient.

On ne peut admettre, en effet, que quelqu'un puisse annexer à son fonds, à titre d'accessoires d'exploitation, des objets mobiliers appartenant à autrui. C'est ce qu'a expressément prévu l'article 564 C.C. pour le gibier frauduleusement attiré sur un domaine voisin. Il ne peut en être autrement pour tous les objets qui, sans être soustraits à des tiers, sont simplement détenus par le propriétaire de l'immeuble sur lequel celui-ci les a placés. Ce serait autoriser à son profit une appropriation que rien ne justifie.

La situation est toute différente lorsque l'immobilisation s'accompagne d'une véritable incorporation. Les deux biens forment alors un tout, en principe, indissoluble. On ne peut nier qu'un meuble ainsi uni à un immeuble doive en suivre nécessairement le sort, quel qu'en soit le propriétaire. La personnalité de l'auteur de l'incorporation importe peu puisque celle-ci constitue une réalité matérielle qui s'impose à tous.

Il n'en est pas de même dans le cas de l'immobilisation par simple destination. En l'absence d'une telle incorporation, on ne voit pas les obstacles auxquels pourrait se heurter la revendication de ce meuble par son véritable propriétaire. Rien n'empêche ce dernier de récupérer son bien dont l'individualité physique est intacte.

L'immobilisation d'un objet mobilier ne présenterait, dans de telles conditions, aucun intérêt. On ne peut y voir un véritable accessoire du fonds. D'autant plus que le but principal de cette institution est justement d'empêcher la dissociation des différents éléments de l'exploitation. Elle n'a de raison d'être que si tous ceux-ci appartiennent à la même personne, que si le fonds et ses instruments d'exploitation font partie du même patrimoine. Sans cela, l'exploitation ne se présente pas comme un ensemble homogène dont il faille sauvegarder l'intégrité.

C'est pourquoi la doctrine récente considère l'intervention du propriétaire moins comme une condition d'application légale du procédé technique que comme une condition d'existence du pro-

blème, à défaut de laquelle celui-ci ne se pose même pas. (1)

On ne peut établir entre un meuble et un immeuble de rapport de chose accessoire à chose principale que si tous deux sont la propriété de la même personne. Cela est vrai à l'égard de l'un comme de l'autre. Cette condition se présente ainsi sous un double aspect, suivant le bien que l'on envisage. L'immobilisation ne peut être réalisée que par celui qui, étant propriétaire d'un fonds, y annexe des objets mobiliers dont il est également propriétaire.

Ce double point de vue a, pendant longtemps, été perdu de vue. On s'est attaché exclusivement au premier aspect de la question. Dans l'hypothèse où l'auteur de l'affectation n'est pas propriétaire de l'objet qu'il place sur son fonds, on aboutit à une appropriation injustifiée. Il est alors évident que l'immobilisation de cet objet n'est pas possible.

Il en est de même dans l'hypothèse où le possesseur du fonds y place certains objets mobiliers dont il est propriétaire. L'immobilisation n'en est pas possible pour les mêmes raisons.

L'erreur commise a consisté à ne pas y voir deux applications distinctes du même principe et à les dissocier. On en a recherché la justification dans des domaines différents. C'est ce qui explique que l'on ait eu recours à des notions complexes et subtiles comme l'idée de perpétuité de l'affectation.

Cette erreur est d'autant moins compréhensible que, dans le cas du bail à cheptel, le législateur lui-même a implicitement consacré la nécessité d'une telle unité de patrimoine. Dans sa forme primitive, l'article 529 C.C. précisait, en effet, que les animaux remis au fermier demeuraient des meubles lorsque leur livraison s'accompagnait d'une estimation. (2)

Celle-ci équivalait au début du XIX^{ème} siècle à une véritable aliénation selon l'adage *« aestimatio facit venditionem »*. Le bétail livré dans de telles conditions devenait ainsi la propriété du fermier et cessait par suite d'appartenir à la même personne que le fonds. Son immobilisation n'était donc pas possible. Il n'en a plus été de même lorsque l'estimation est devenue une simple formalité destinée à en faciliter la restitution à l'expiration du bail. Aux termes de l'article 1829 C.C., elle a simplement pour effet de le mettre aux

(1) : Beudant, *op. cit.*, tome IV, n° 114, p. 114. — Jossérand, *op. cit.*, tome I, n° 1353, p. 753. — Planiol, *op. cit.*, tome I, n° 2216, p. 751. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 80, p. 80.

(2) : Fenet, *op. cit.*, tome II, p. 98.

risques du preneur et non de lui en transférer la propriété. C'est la raison pour laquelle elle ne constitue plus un obstacle à l'immobilisation des animaux, ainsi livrés pour la culture.

Paragraphe 2. — **EFFETS.**

63. — Nécessité d'une double appropriation. — **64.** — L'usufruitier. — **65.** — Le fermier. — **66.** — Le locataire constructeur. — **67.** Le représentant du propriétaire.

63 — L'immobilisation d'un objet mobilier n'est possible que s'il appartient au même propriétaire que le fonds au service et à l'exploitation duquel il est affecté. L'unité de patrimoine se présente ainsi sous un double aspect suivant que l'on envisage la chose principale et son accessoire. Le rapport de destination, tel qu'il doit être réalisé, suppose que son auteur a la propriété de ces deux biens. La condition fondamentale de l'application du procédé technique envisagé consiste ainsi en un double droit de propriété. Elle se compose donc de deux éléments distincts et cumulatifs dont la réunion est indispensable.

Il faut donc en premier lieu que l'exploitant du fonds soit propriétaire de l'objet mobilier qu'il y place. L'immobilisation ne pourrait en être réalisée s'il le détenait à un autre titre quel qu'il soit. Il a été jugé, en particulier, que l'article 504 était inapplicable à des extincteurs installés dans une usine qui avaient été pris en location. (1) C'est ce qui a expliqué également que les compteurs électriques, dont la compagnie distributrice de courant conserve la propriété, ainsi que les appareils téléphoniques appartenant à l'Etat n'aient pas été considérés comme des immeubles par destination. (2)

Il devrait en être de même pour les objets mobiliers vendus « à tempérament », lorsqu'il a été convenu que le transfert de propriété ne s'opérera qu'au versement intégral du prix. Cette clause figure très couramment dans les ventes à crédit dont le prix est stipulé payable par sommes minimales réparties à intervalles réguliers sur un espace de temps assez long.

Elle est destinée à protéger le vendeur contre l'insolvabilité de l'acheteur en lui évitant, si celui-ci tombe en faillite d'être com-

(1) : T. paix Nérac, 4 septembre 1936 ; *Dh.* 1936 — 520.

(2) : T. civ. Bayonne, 4 mai 1903 ; *Gaz-Pal.* 1903.2.507.

pris dans la masse de ses créanciers. Il pourra donc exercer à leur rencontre son droit de préférence sur les objets dont il s'est ainsi réservé la propriété. Il pourra également les revendiquer contre un sous-acquéreur de mauvaise foi sans que celui-ci puisse lui opposer l'article 2279. L'acheteur n'en sera donc propriétaire que lorsqu'il se sera complètement libéré. Il ne peut jusque-là leur donner la qualité d'immeubles par destination alors même qu'il les affecterait à l'exploitation de son fonds dans les conditions prévues par la loi. Quelques décisions sont intervenues dans ce sens. (1)

Depuis l'extrême fin du XIX^{ème} siècle, on refuse de reconnaître la validité d'une telle clause quoiqu'il n'existe aucune prohibition dans notre droit. C'est qu'en effet, une fois la livraison effectuée, rien n'avertit les créanciers de l'acheteur de la réserve de propriété faite au profit du vendeur. La Cour de Cassation a jugé, en particulier, que les objets vendus dans de telles conditions n'en constituaient pas moins un élément de la solvabilité apparente du premier et que, par suite, ils ne pouvaient être revendiqués par le second. (2) Il ne saurait être question d'opposer à des tiers un droit de propriété demeuré purement occulte. Certaines législations étrangères n'admettent la validité de la clause de réserve de propriété que lorsqu'elle fait l'objet d'une publicité. Celle-ci s'effectue en Belgique par l'inscription sur un registre spécial au greffe du tribunal de commerce du domicile du débiteur (art. 546 Code de Commerce), et, en Roumanie, par transcription au registre des transcriptions immobilières du lieu d'installation des machines. (3)

C'est ce qui a été réalisé en France pour la vente à tempérament des automobiles. La loi du 29 décembre 1934 prévoit, en effet, que le vendeur doit en faire mention sur un registre spécial ouvert à la Préfecture du département où elle est effectuée afin de pouvoir opposer son droit aux tiers. (4)

Certaines maisons se contentent d'ailleurs d'apposer une plaque sur les objets qu'elles livrent à leurs clients, pour avertir les tiers qu'ils ne leur ont pas été complètement payés. Ce procédé

(1) : Lyon, 10 août 1888 ; S. 1890.2.113.

(2) : Req., 17 juillet 1895 ; DP. 1896.1.57, note Thaller. — Req., 21 juillet 1897 ; DP. 1898.1.269. — Civ., 21 octobre 1934 ; Dh. 1934.569 ; *Gaz-Pul.* 1934.2.470.

(3) : J. Perceiron, *La clause de réserve de propriété dans les ventes mobilières*, *Annales de droit commercial*, 1932, p. 193.

(4) : R. Capitain, *La vente à tempérament des automobiles* (loi du 29 décembre 1934), Dh. 1935, ch. p. 9.

est employé fréquemment pour les machines agricoles. (1)

En l'absence de publicité, la clause de réserve de propriété est inopposable aux tiers. Dans ces conditions, les objets achetés à crédit et affectés à l'exploitation d'un fonds seront devenus immeubles par destination. Le gage des créanciers hypothécaires ou privilégiés de l'acquéreur en absorbera la valeur. Le vendeur en sera réduit à exercer le privilège de l'article 2102. Il ne pourra les revendiquer en invoquant la suspension du transfert de propriété qu'il avait stipulée. Il risque ainsi de perdre tout droit sur sa chose avant d'avoir touché son prix.

C'est pour le prémunir contre de pareils désagréments que l'on a imaginé de procéder à une location-vente. L'acheteur est alors un simple locataire des objets livrés ; il n'en deviendra propriétaire qu'après le versement du prix sous forme de loyers. Mais les tribunaux ne l'admettent que dans les rapports des parties entre elles. Ils décident, au contraire, qu'à l'égard des tiers, le contrat vaut vente. (2)

C'est pourquoi on a recours désormais à une location accompagnée d'une simple promesse de vente. L'opération s'analyse ainsi en un contrat de bail ordinaire dans lequel le locataire se réserve la faculté d'acquérir ultérieurement la propriété de la chose louée moyennant le paiement d'un prix. Il ne peut donc en aucune façon être considéré comme acheteur pas plus que le bailleur ne peut l'être comme vendeur.

Il n'est donc pas possible, comme dans l'hypothèse précédente, de faire reconnaître en justice qu'il s'agit-là d'une aliénation translatrice de propriété. C'est la raison pour laquelle on a validé une saisie-exécution pratiquée sur le matériel d'une blanchisserie, qui avait été loué avec promesse de vente, avant que le propriétaire de cet établissement n'ait levé l'opposition qui lui avait été consentie. (3)

A l'inverse, le propriétaire d'un objet mobilier ne peut en faire un immeuble par destination s'il l'affecte à l'exploitation d'un immeuble qui ne lui appartient pas.

(1) : Alexandrie, 17 novembre 1932 ; S. 1935.4.3.

(2) : J. Hamel, *Ventes à tempérament et locations-ventes*. Dh. 1930. ch.p.41.

(3) : T. civ. Seine, 19 juillet 1898, *Gaz-Pal.* 1898.2.560.

C'est ce qui a été jugé pour les machines installées par un industriel dans une usine détenue à titre d'antichrèse (1), pour les objets dont un ministre du culte avait garni l'église qu'il desservait alors que la propriété de celle-ci appartenait à la commune.(2)

Il arrive même, dans le cas du bail à domaine congéable, que la faculté d'immobiliser des objets mobiliers soit partagée. Elle est alors fonction de la division du droit de propriété entre le domanier et le foncier. Celui-ci conserve la propriété du sol alors que les édifices et superficies appartiennent à l'autre. Il s'ensuit que les pressoirs, chaudières, alambics et autres instruments de distillation ne peuvent constituer de véritables accessoires d'exploitation au regard de l'article 524 que s'ils ont été installés dans la ferme par le domanier. Par contre, les animaux et les instruments aratoires qu'il affecte à la culture des terres qui lui ont été concédées ne peuvent constituer des immeubles par destination. (3)

64. — Lorsque le fonds envisagé fait l'objet d'un usufruit, l'unité de patrimoine ne peut être réalisée qu'en la personne du nu-propiétaire. On a soutenu, cependant, que l'immobilisation pouvait être l'œuvre de l'usufruitier, en raison des conditions particulières de l'exercice de son droit.

L'usufruit est organisé, en effet, comme une véritable propriété temporaire. Son titulaire est en quelque sorte mis aux lieu et place du propriétaire.

Il en a, en principe, toutes les prérogatives, en dehors du droit de disposer de la chose dont il a la jouissance. Mais il ne peut user de celle-ci et en percevoir les fruits que comme le propriétaire lui-même et à charge d'en conserver la substance. Cette obligation est sanctionnée par la caution que, sauf dispense, il doit donner de jouir en bon père de famille.

Le nu-propiétaire est ainsi assuré de retrouver sa chose, à l'expiration de l'usufruit, dans l'état où elle se trouverait, s'il en avait personnellement joui. Toutes les améliorations que l'usufruitier

(1) : Paris, 9 décembre 1836 ; *V° Biens*, n° 121, p. 220.

(2) : Req., 19 mai 1914 ; *S.* 1915.1.38.

(3) : T. civ. Quimper, 23 mars 1899 ; *RE.* 2085.

y apporte lui sont acquises. Il est donc intéressé à ce que la gestion de ce dernier s'opère de la façon la plus favorable, car c'est lui, en définitive, qui recueille le bénéfice de ses diligences.

L'usufruitier est tenu d'ailleurs de se conformer à ses habitudes et de respecter le mode d'exploitation qu'il avait adopté pour son fonds.

Lorsqu'il y affecte de nouveaux accessoires, il n'agit donc pas autrement que ne l'aurait fait le propriétaire, si, à l'usage, le matériel dont il disposait s'était révélé insuffisant. La destination que reçoivent ces objets s'inspire du même esprit, car ils en sont de complément indispensable. C'est ce qui explique qu'il ait pu paraître inadmissible de ne pas leur reconnaître la même qualité.

Certains auteurs ont estimé, en effet, qu'il y avait les mêmes motifs de leur appliquer les règles de l'immobilisation par destination. (1) Ils ont fait valoir, à l'appui de leur opinion, que, dans les limites de son droit, l'usufruitier représente l'intérêt du propriétaire et, par conséquent, celui du fonds. Il n'existerait, selon eux, entre leurs droits respectifs, également immobiliers, qu'une différence de durée.

L'immobilisation serait alors purement temporaire. Elle ne subsisterait pas à l'extinction de l'usufruit. Les objets sur lesquels elle porte reprendraient alors leur nature première, car l'usufruitier n'est tenu de restituer que les choses mêmes qui lui ont été livrées. L'article 599, 2°, prévoit qu'il peut enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, à charge de remettre les lieux en état.

Il en est de même à plus forte raison pour les instruments d'exploitation. S'il venait à mourir, ceux-ci seraient donc compris dans le legs des meubles consenti par lui, durant l'exercice de ses droits. Il n'empêche que, durant toute cette période, ces mêmes objets ne pourraient être traités que comme des accessoires du fonds auquel ils sont attachés. On ne pourrait pas, en particulier, les saisir séparément.

Cette opinion est l'expression des idées aujourd'hui périmées, mais qui ont joui d'un certain crédit au cours du XIX^{ème} siècle. Elle se rattache aux tentatives qui ont été faites pour étendre la

(1) : En ce sens, Dalloz, *DJG. V^o Biens*, n^o 119, p. 219. — Duranton, *op. cit.*, tome IV, n^o 73, p. 59.

faculté d'immobiliser à ceux dont les droits, bien que temporaires, sont suffisamment durables pour que leurs titulaires s'apparentent à un propriétaire et fassent figure de véritables représentants de l'intérêt permanent de son fonds. C'est ce qui explique que l'emphytéose, dont la durée peut atteindre celle de trois générations, ait été considéré avec plus de faveur que l'usufruit que est attaché à la personne de son titulaire.

Cette opinion n'a pas eu de succès en jurisprudence. La durée prolongée de la jouissance de l'auteur de l'affectation n'est pas apparue comme une considération décisive.

Il ne s'agit pas, en effet, de trouver une similitude plus ou moins accentuée avec le droit de propriété. L'immobilisation n'est pas liée, comme on l'a longtemps soutenu, à la perpétuité de ce dernier, mais à l'unité de patrimoine. C'est pourquoi les tribunaux s'en tiennent strictement aux termes de l'article 524. Ils refusent d'en étendre les dispositions aux espèces dans lesquelles les accessoires et la chose principale n'appartiennent pas à la même personne et, plus particulièrement, dans le cas de l'usufruitier. (1)

Cette solution s'impose d'autant plus que l'on aboutirait sans cela à des conséquences juridiques inacceptables. En voici deux exemples.

Si des meubles affectés par l'usufruitier à l'exploitation du fonds dont il a la jouissance devaient être considérés comme des immeubles, ils ne tomberaient pas en communauté s'il se mariait sans contrat. Ils lui resteraient propres et, en cas de divorce, sa femme serait privée de la moitié de leur valeur, s'il était prononcé avant la cessation de l'usufruit. Ils seraient, au contraire, partagés comme biens communs si celui-ci prenait fin antérieurement au divorce ou par suite du décès de son titulaire.

L'immobilisation de ces biens modifierait, d'autre part, la composition du patrimoine de l'usufruitier et, par suite, l'exercice des droits des créanciers. Ils échapperaient complètement, en définitive, à leur action, car ceux-ci ne pourraient plus les saisir, ni à titre particulier puisqu'ils sont devenus des immeubles par destination, ni en tant qu'accessoires d'un fonds dont le débiteur ne serait pas propriétaire. (2)

Ces objets devraient être compris, au contraire, dans la saisie de ce fonds qui, elle, ne peut être l'œuvre que des créanciers du nu-

(1) : T. civ. Rouen, 23 décembre 1912, *RE.* 5721.

(2) : Voir, *infra*, 79.

propriétaire. On serait ainsi dans l'alternative de consacrer éventuellement à leur profit le dépouillement des créanciers de l'usufruitier ou de conclure à l'insaisissabilité de ces biens. Ces deux solutions sont tout aussi inadmissibles.

Si l'unité de patrimoine est la condition nécessaire à la mise en œuvre du procédé technique envisagé, elle apparaît, en outre, comme seule susceptible de limiter les bouleversements qu'il entraîne dans l'ordre des biens. En son absence, ils excéderaient largement ceux qui, faute de pouvoir être évités, ont été acceptés par le législateur, lors de l'élaboration des textes relatifs à l'immobilisation par destination.

65. — C'est donc à juste titre que la même solution a été adoptée à l'égard du bétail installé par un fermier sur le fonds qu'il a pris en location. (1) Mais il a paru regrettable que, pendant la durée du bail, celui-ci soit à la merci d'une saisie-exécution exercée par ses propres créanciers et puisse être ainsi privé des animaux de culture dont il a besoin. Il ne pourrait, en effet, leur opposer l'article 592 C. proc. civ. en vertu duquel ce mode de saisie est inopérant à l'égard des objets, « que la loi déclare immeubles par destination ». Seuls, les objets placés par le propriétaire du fonds y échappent et ne peuvent être saisis qu'avec le fonds lui-même.

Pigeau a soutenu cependant, le contraire. (2) Selon cet auteur, l'article 592 ne serait que la reproduction des différents textes de l'ancien droit qui, depuis l'édit de 1634 jusqu'à l'ordonnance de 1707, ont interdit, de saisir les animaux et les instruments aratoires sans la terre à la culture de laquelle ils sont affectés. Cette prohibition était alors générale et indépendante de la qualité de l'exploitant du fonds. Il en serait de même dans notre droit, si l'on songe à la sollicitude des rédacteurs du Code civil pour les exploitations agricoles. L'interdiction d'exercer une saisie-exécution sur les accessoires d'un fonds rural serait également générale et s'appliquerait, en particulier, à ceux qui sont placés par un fermier.

A l'appui de son opinion, Pigeau a invoqué l'exposé des motifs présenté par Réal au Corps Législatif (3), ainsi que les termes de l'article 593 du même code. Cet article, qui apporte diverses ex-

(1) : Agen, 12 juin 1812 et Liège, 14 février 1824 ; DJG. V^o *Biens*, n^o 65, p. 209, note I.

(2) : *La procédure civile des tribunaux de France démontrée par principes et mise en action par des formules*, 5^{ème} édition, tome 2, p. 79.

(3) : Voir l'extrait rapporté au DJG., V^o *Saisie-exécution*, n^o 3, p. 591, note I.

ception aux dispositions du précédent, précise, en effet, que les biens qui sont en principe insusceptibles de saisie mobilière peuvent faire l'objet d'une saisie-exécution si elle est exercée pour obtenir le remboursement de créances déterminées et notamment « pour fermages et moissons des terres à la culture desquelles ils sont employés ».

Ce serait ainsi la preuve que, dans l'esprit des auteurs de ces articles, l'interdiction d'exercer une saisie-exécution n'était pas limitée aux immeubles par destination, mais qu'elle s'étendait, au contraire, à tous les accessoires d'exploitation.

Sans cela, en effet, on ne comprendrait pas l'exception prévue par l'article 593 en faveur des créances de fermages. Si l'article 592 n'avait été vraiment prévu que pour les objets mobiliers placés par le propriétaire, cette exception eut été inutile puisque, par définition, il s'agit justement d'objets qui appartiennent à un tiers. Il faudrait donc admettre que le bétail et le matériel agricole appartenant au fermier ne peut, en-dehors de cette hypothèse, faire l'objet d'une saisie mobilière.

Cette opinion n'est pas admissible et elle ne résiste pas à l'examen des conditions d'élaboration des textes dont il s'agit.

L'article 592, dans sa rédaction primitive, donnait la liste suivante des objets mobiliers insusceptibles de saisie-exécution :

« 1°) les animaux, harnais et ustensiles servant à labourer et cultiver les terres ;

2°) les tournant, travaillant et ustensiles des moulins servant à faire farine ;

3°) les moulins, métiers et ustensiles servant à l'exploitation des manufactures et usines ».

Dans la rédaction définitive, les immeubles par destination figurent seuls à la place de cette énumération. Celle-ci reproduisant à peu de choses près les termes de l'article 524 G.C. et c'est ce qui explique que l'on n'ait pas songé à modifier la teneur de l'article 593.

Or, s'il était utile jusque-là de spécifier que l'insaisissabilité des biens énumérés dans l'article précédent disparaissait devant les droits du bailleur d'immeuble, cette disposition ne présentait plus aucun sens après la modification apportée à l'article 592. Le bailleur étant seul qualifié pour immobiliser les accessoires nécessaires

à son fonds, il était désormais inutile de lui permettre de saisir ceux qui sont placés par son fermier. Ceux-ci ne sont en aucun cas immobilisés par destination et demeurent en toutes hypothèses susceptibles de saisie-exécution.

Il y avait dès lors contradiction entre les deux textes et même une opposition irréductible entre leurs dispositions respectives. Les termes de la première n'en permettent pas l'application à l'hypothèse prévue pour la seconde. Ils en interdisent même l'éventualité.

Pourtant, cette contradiction n'est pas apparue aux rédacteurs du code de procédure civile. Désireux de donner à l'article 592 une forme plus concise, ils n'ont pas vu la nécessité où ils se trouvaient de tenir compte de ces modifications dans la rédaction de l'article suivant.

Ainsi s'explique l'erreur qu'a commise Pigeau. Son opinion trouvait un motif de justification dans l'article 522 C.C. en vertu duquel une saisie-exécution est inopérante en cours de bail sur le cheptel livré au fermier. On comprend qu'il ait été tenté par analogie d'étendre cette solution aux animaux que ce dernier apporte pour compléter ceux qu'il a reçus. Le doute n'est plus possible en l'état actuel de notre droit.

Il n'en est pas de même lorsqu'il s'agit des accessoires placés par un locataire dans l'immeuble qu'il a construit sur le fonds loué.

66. — La propriété des constructions élevées par un locataire sur l'immeuble loué est une question très controversée. (1) Les décisions intervenues en la matière sont fort nombreuses et souvent contradictoires. Il est, par suite, difficile de déterminer d'une façon précise la nature des droits du bailleur sur les accroissements que sont l'œuvre du preneur. C'est ce qui explique que, le plus souvent, ce point fasse l'objet d'une clause particulière du bail qui

(1) : Voir, sur cette question : Brissé Saint Macary. *De l'accession artificielle immobilière. Essai d'un fondement juridique rationnel*. Thèse, Bordeaux, 1929. — Fréjaville, *op. cit.*, p.85 et suivantes. — Larcher, *A qui appartiennent pendant le bail les constructions élevées par le locataire*. *Rev. crit.*, 1900, p. 374 et suivantes. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome X. *Les contrats civils*, avec la collaboration de J. Hamel et B. Perreau, Paris, 1932, n° 607, p. 756.

en prévoit l'éventualité et en tranche la difficulté. (1)

Il est admis qu'en l'absence d'une clause de ce genre, le propriétaire a, à l'expiration du bail, le choix entre deux partis. Il peut, soit contraindre le locataire à faire disparaître les bâtiments qu'il a élevés, soit conserver ceux-ci en remboursant intégralement à leur auteur les sommes qu'ils lui ont coûtées. On se contente ainsi d'appliquer les dispositions de l'article 555 C.C. qui sont relatives aux constructions élevées par le possesseur d'un fonds.

En cours de bail, la propriété de ces constructions semble à première vue, devoir appartenir au propriétaire du sol. Il s'agit-là, en somme, d'une forme particulière d'accession et l'on devrait décider, conformément à l'adage « *superficies solo cedit* », que la propriété du sol absorbe celle des ouvrages qui y sont élevés. Par application de l'article 551 C.C., l'accession est toujours immédiate et l'on devrait faire remonter l'acquisition de la propriété de ces ouvrages au jour de leur construction. (2)

Le locataire n'a sur ces derniers qu'un droit purement mobilier. On l'analyse généralement en un droit de créance alternatif dont l'objet varie suivant l'option du propriétaire. Il lui permettra d'obtenir une somme d'argent à titre d'indemnité ou de récupérer les matériaux de démolition suivant que le propriétaire aura décidé à l'expiration du bail, de conserver ou non les bâtiments qui y ont été élevés. (3)

Il ne pourra donc ni les détruire, ni les hypothéquer et certaines décisions de justice sont intervenues en ce sens. (4)

Dans certaines hypothèses, par contre, la jurisprudence a donné la solution contraire. Elle a considéré que le bailleur est censé renoncer à son droit d'accession immédiate quand il a autorisé ou obligé le preneur à effectuer des constructions sans indiquer à qui elles appartiendraient. (5) Elle a alors reconnu au preneur la propriété définitive des constructions qui sont son œuvre.

Il a été jugé également que certaines clauses du contrat devaient être interprétées comme la manifestation de la volonté du propriétaire de reculer l'ouverture de son droit d'accession jusqu'à

(1) : Civ., 14 décembre 1921 ; DP. 1925.1.111.

(2) : Req., 28 novembre 1922 ; S. 1923.1.121, note Esmein.

(3) : Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 160, p. 75.

(4) : T. civ. Seine, 17 février 1870 ; DP. 1871.3.33 — Paris, 4 novembre 1886 ; DP. 1888.2.4.

(5) : Paris, 9 août 1889 ; DP. 1890.2.119. — Paris, 8 février 1892 ; DP. 1892.2.409, note Planiol. — Req., 27 juin 1893 ; DP. 1894.1.38 ; S. 1894.1.43. — Civ., 19 juillet 1893 ; S. 1894.1241, note Wahl. — T. civ. Seine, 13 février 1894, sous Req., 19 juin 1895 ; S. 1896.1.295.

l'expiration du bail, alors même que la propriété des constructions n'y aurait pas été expressément envisagée. C'est le cas, notamment, de la promesse de vente adjointe au bail, de la stipulation au profit du bailleur d'une hypothèque sur les constructions du preneur en garantie d'avances faites par le premier au second, de la fixation d'une indemnité forfaitaire pour toutes les améliorations ou augmentations qui pourraient être apportées à l'immeuble loué, etc... (1)

La jurisprudence récente se prononce d'ailleurs contre l'application de l'article 551, même en l'absence de clause touchant plus ou moins directement à cette question. Après quelques hésitations, elle a décidé qu'en raison de l'incertitude de son option, il n'était pas possible de reconnaître au bailleur, avant l'expiration du bail, la propriété des constructions élevées par le preneur. Faute de pouvoir affirmer que le propriétaire n'en demandera pas la démolition, elle a décidé que, pendant la durée du contrat, le locataire en conserverait la propriété. (2)

C'est admettre par suite que, comme le domanier, ce dernier a la faculté d'immobiliser les objets qu'il affecte au service et à l'exploitation des édifices qu'il a élevés sur le terrain loué. Aucune décision n'est intervenue en ce sens, mais cette solution a été implicitement consacrée par la jurisprudence. Il a été jugé, en effet, que la vente de tels édifices comprend de plein droit les différents accessoires placés par le preneur. Qu'elle soit faite au profit du bailleur (3) ou d'un tiers. (4)

Cette immobilisation est d'ailleurs purement conditionnelle, puisque la propriété de son auteur est rétroactivement résolue par l'effet de l'option du bailleur. Elle disparaît, à l'expiration du bail, comme disparaissent les hypothèques concédées par le preneur sur les bâtiments qu'il a élevés. Mais elle est susceptible toutefois de subsister si le preneur s'accorde avec le bailleur pour lui céder le matériel d'exploitation. Tout dépend des conventions qui peuvent alors intervenir lorsque celui-ci décide de conserver les bâtiments.

Le preneur est assimilé au possesseur de mauvaise foi. Aux termes de l'article 555, 3°, il ne peut prétendre qu'au remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a

(1) : Sur ces clauses, voir, T. civ. Chateaudun, 26 juillet 1933 ; DP. 1933. 2.109, note H.L. et Paris, 2 février 1935 ; Dh. 1935.201.

(2) : Req., 22 novembre 1864 ; DP. 1865.1.110 ; S. 1865.1.41. — Lyon, 18 février 1871 ; S. 1871.2.81. — Req., 24 novembre 1879 ; DP. 1880.1.385 ; S. 1881.1.319. — Nancy, 2 mars 1889 ; S. 1890.2.127. — Civ., 26 janvier 1921 ; RE. 7396.

(3) : Rouen, 24 mai 1912 ; RE. 5576.

(4) : T. civ., Seine, 23 juin 1923 ; RE. 7969.

pu recevoir. Seuls les immeubles par attache à perpétuelle demeure suivent de plein droit le sort des édifices auxquels ils sont fixés. Quand aux objets qui sont simplement affectés à l'exploitation de ces édifices, ils restent la propriété du preneur en raison de la résolution de son droit et de la disparition de l'unité du patrimoine qu'il réalisait jusque-là. L'immobilisation qu'il avait conférée à ces objets ne peut donc subsister que s'il les cède au bailleur.

C'est plus exactement une nouvelle immobilisation que ce dernier réalise en joignant à la propriété du fonds celle de ses accessoires et en maintenant l'affectation que ceux-ci avaient précédemment reçue.

67. — L'immobilisation d'objets mobiliers peut être l'œuvre d'un individu quelconque quand il n'a été dans l'affectation donnée à ces objets que l'instrument de la volonté du propriétaire. Sa personnalité importe peu car elle disparaît derrière celle de son représentant.

C'est le cas du fermier qui remplace les bêtes du cheptel qu'il a reçues au fur et à mesure qu'elles deviennent trop âgées ou incapables aux travaux agricoles. De par son contrat même, il est tenu, en effet, d'en reconstituer constamment le contenu afin d'être en mesure, à l'expiration du bail, de restituer au propriétaire des animaux correspondant quant au nombre, à la race, à l'âge, au poids et à la qualité à ceux qu'il avait reçus.

Il a été jugé, pour la même raison, que les machines placées par un industriel dans une usine qu'il détenait à titre d'antichrèse étaient néanmoins immobilisées par destination quand il n'avait fait que remplacer l'outillage, devenu hors d'usage. (1)

C'est ce qui explique que la même solution ait été donnée à l'égard des ustensiles qu'un mari avait affectés à l'exploitation d'une usine appartenant à sa femme. La loi l'ayant chargé de l'administration des biens personnels de son épouse, il était ainsi censé avoir procédé à cette affectation au nom de celle-ci. (2) Il en serait de même pour le matériel que le tuteur placerait sur le fonds de son pupille, comme pour celui qu'un mari installe sur un fonds dotal. (3) L'inverse ne serait pas vrai. A défaut d'un tel pouvoir d'administration, la femme ne peut conférer la qualité d'immeubles aux objets qu'elle affecte à l'exploitation d'un propre de son mari. (4)

(1) : Paris, 9 décembre 1836 ; DJG. V^o Biens, n^o 121, p. 220.

(2) : T. civ. Fougères, 4 décembre 1851 ; JE. 15081.

(3) : T. civ. Dieppe, 31 juillet 1924 ; Maguero, *Traité alphabétique des droits de timbre et d'hypothèques. Supplément* 1926. V^o, *Ventes d'immeubles*, n^o 19.

(4) : T. civ. Lille, 8 décembre 1876 ; JE. 20232 (solution implicite).

En cas d'indivision du fonds envisagé, le consentement de tous les copropriétaires doit être donné afin que l'objet mobilier affecté au service de ce fonds puisse bénéficier des dispositions de l'article 524 C.C. Il a été jugé notamment, qu'en l'absence d'une telle autorisation collective, il ne pouvait être question d'une représentation des différents indivisaires. (1) Il faut remarquer d'ailleurs que l'immobilisation, ainsi réalisée, reste purement conditionnelle. Tout dépend des résultats du partage et de l'attribution du fonds indivis. S'il échoit à l'auteur de l'affectation, l'immobilisation subsistera. Elle sera rétroactivement anéantie, dans le cas contraire, par la résolution du droit de son auteur qui fera disparaître l'unité de son patrimoine existant jusque-là. C'est ce qui a été jugé à propos de la dissolution d'une société. (2)

On a soutenu également que, si les orgues placées par un curé de paroisse, étaient immeubles par destination, c'était parce qu'il n'avait agi que comme représentant de la commune, propriétaire de l'église. Cette conclusion ne s'impose nullement, car la décision qui est intervenue en ce sens se justifiait par de toutes autres considérations. Il s'agissait, en effet, d'une véritable incorporation à l'édifice et la personnalité de son auteur importait peu. (3)

On a eu recours également à cette idée de représentation pour justifier l'immobilisation des objets que les possesseurs d'un fonds y place pour son service et son exploitation. C'est une simple hypothèse d'école car le cas ne s'est jamais présenté en pratique. Cette solution n'en est pas moins unanimement admise en doctrine. (4)

Mais la notion de représentation ne vaut que pour le cas du possesseur de bonne foi, qui se croit propriétaire. Lui seul peut être considéré comme ayant agi *animo domini*. L'affectation d'un accessoire d'exploitation est alors analogue à celle que le véritable propriétaire pourrait donner. On peut, à la rigueur, admettre, comme l'ont fait certains auteurs, qu'il n'a été, en définitive, que l'instrument de la volonté de celui-ci.

Cette justification ne vaut plus lorsqu'il s'agit d'un usurpateur qui sait pertinemment qu'il n'a aucun droit sur le fonds dont il

(1) : Civ., 15 juillet 1867 ; S. 1868.1.9.

(2) : Civ., 27 juin 1882 ; DP. 1883.1.169.

(3) : Blavoet, note sous Civ., 4 mai 1926 ; DP. 1927.1.125.

(4) : Josserand, *op. cit.*, tome I, n° 1353, p. 754. — Planiol, *op. cit.*, tome I, n° 2217, p. 752. — Planiol et Ripert, *op. cit.*, tome III, n° 81, p. 81.

s'est emparé. (1) Il ne peut être question alors de représentation du propriétaire. Pourtant, on ne conteste pas, dans ce cas, que les biens qui ont été placés dans les conditions de l'article 524 C.C. conservent leur nature immobilière.

Il vaut mieux admettre que, s'il en est ainsi, cela tient plutôt à ce que le possesseur agit *loco domini*. Bien que de mauvaise foi, il n'en demeurerait pas moins, aux yeux de tous, propriétaire du fonds. C'est donc l'intérêt des tiers qui impose le maintien de cette immobilisation.

La situation est la même que pour les actes de l'héritier apparent qui faisait figure d'héritier légitime. C'est cette erreur commune des tiers qui impose également la validation à leur égard de l'affectation donnée par le simple possesseur. Le maintien de l'immobilisation ainsi réalisée ne se justifie que par l'intérêt et la sauvegarde des droits des tiers.

La preuve en est que cette immobilisation ne subsiste pas dans les rapports du possesseur et de celui qui fait reconnaître ses droits. Il est d'ailleurs peu probable que le premier en fasse état lorsque l'action en revendication est exercée contre lui par le véritable propriétaire. Ce serait, en effet, faire passer de plein droit dans le patrimoine de ce dernier tous les accessoires qui étaient attachés jusque-là au fonds litigieux.

SECTION III — LE RAPPORT DE DESTINATION

68. — Généralités.

68. — Les caractères que doit présenter l'affectation d'un objet mobilier, pour en justifier l'immobilisation, ne sont pas expressément prévus par la loi. Ils doivent être déduits des nombreuses décisions de justice qui ont été rendues en la matière.

Or, dans aucune d'entre elles, on ne trouve une énumération des conditions de l'immobilisation par destination tenant à l'affectation des accessoires considérés. Il s'agit toujours de décisions d'espèces dont les motifs ne valent que pour les biens, objets du litige.

(1) : Cependant, Marcadé, *op. cit.*, tome II n° 352, p. 360. — Baudry-Lacantinerie et Chauvau, *op. cit.*, n° 59, p. 57.

La juridiction saisie se borne généralement à rappeler que les articles 524 et autres sont applicables exclusivement aux objets qui ont reçu une destination nettement caractérisée, sans préciser davantage ce qu'il faut entendre par là. De telle sorte que la notion d'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds est demeurée toute spéculative.

Elle reste un pur concept dont le contenu est encore indéfini. L'application qui en fait faite est avant tout fonction du sens et de la portée que le juge saisi accorde à cette expression.

En cette matière, il s'agit toujours de déterminer si les objets litigieux participent à l'exploitation d'un fonds dans les conditions de la loi. Il n'en reste pas moins que chaque fois la décision du juge n'est que le reflet de son sentiment personnel, de l'opinion qu'il s'est faite de la notion d'affectation.

Chaque sentence est ainsi le fruit de considérations de fait que son auteur apprécie souverainement. Elle varie donc avec la personnalité de celui-ci.

Si un juge se prononce pour l'application des règles de l'immobilisation à un bien donné, c'est uniquement parce qu'il a constaté que ce bien présentait un des caractères distinctifs de cette institution et, qu'à son point de vue, ce caractère était décisif.

Ces divers caractères ne sont cependant pas illimités. Ils peuvent être ramenés à un petit nombre, malgré la variété des formules employées en jurisprudence.

Bien que la Cour de Cassation ait eu à se prononcer, en cette matière, à de multiples reprises, c'est dans un arrêt de Cour d'appel cependant que l'on trouve l'expression la plus complète et la plus judicieuse des quelques constantes dont se compose la notion d'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds.

Il s'agit d'un arrêt de la Cour d'Aix, en date du 5 avril 1938 (1), qui est ainsi conçu :

« attendu que si ces meubles peuvent prendre un caractère immobilier, c'est par suite de circonstances exceptionnelles et en vertu d'une disposition expresse de la loi ; qu'il suit de là que l'on ne doit admettre l'immobilisation de meubles que dans les cas où les conditions exigées par le législateur se trouvent réunies.

(1) : *Sem. jur.*, 1938, II, 705.

« attendu que ces conditions sont les suivantes :

1°) que l'immeuble et le meuble appartiennent à la même personne ;

2°) qu'un rapport de destination soit établi entre eux, c'est-à-dire que le meuble soit placé dans l'immeuble pour le service et l'exploitation de cet immeuble ;

3°) que cette affectation du meuble soit faite au service de l'immeuble et non de la personne propriétaire de l'immeuble ;

4°) que les choses mobilières ainsi affectées soient nécessaires au service et à l'exploitation de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elles constituent des accessoires indispensables.

« attendu que, lorsqu'il s'agit d'une exploitation industrielle, prévue aussi par l'article 524 C.C., il faut une 5ème condition, c'est l'appropriation du bâtiment spécialement aménagé pour recevoir et loger les machines, appareils ou ustensiles nécessaires à son exploitation, faute de quoi ces machines, appareils et ustensiles peuvent être des accessoires du fonds de commerce ou industriel, mais non des accessoires de l'immeuble ».

C'est là la présentation la plus satisfaisante, à notre connaissance, des conditions de l'immobilisation par destination. Elle n'est pas cependant à l'abri de toute critique et on peut lui reprocher, notamment, d'avoir fait de l'appropriation du bâtiment une condition distincte des autres. On ne conçoit pas, en effet, qu'un objet mobilier puisse être considéré comme l'accessoire indispensable d'un fonds si ce fonds lui-même ne présente pas une destination certaine et nettement déterminée.

L'unité de patrimoine a fait l'objet de la section qui précède. Aussi nous attacherons-nous exclusivement dans celle-ci au rapport de destination, plus particulièrement aux caractères essentiels que l'affectation doit obligatoirement présenter.

Paragraphe 1. — CARACTERE DURABLE DE L'AFFECTATION.

69. — Absence de précarité. — 70. — Controverse sur la durée de l'affectation. — 71. — Continuité de l'affectation.

69 — On reconnaît un objet immobilisé par destination à ce qu'il est uni à un immeuble par nature par un lien purement in-

intellectuel, son affectation au service et à l'exploitation d'un fonds.

Ce rapport de destination, qui a d'ailleurs donné son nom à l'institution, en constitue la particularité la plus notable. Car l'immobilisation qui en découle est en principe identique à celle qui est attachée à une véritable incorporation au fonds.

Toutefois, il faut pour cela que l'affectation présente comme cette dernière, certaines garanties de stabilité. En particulier, elle ne peut être prise en considération que si elle est essentiellement durable.

Cette condition n'a jamais été expressément formulée et rares sont les décisions qui en ont souligné l'impérieuse nécessité. Cela tient sans doute au fait que cet élément de durée est inhérent à la notion d'immeuble par destination. Celle-ci est incompatible avec toute idée de précarité et elle n'est concevable qu'en l'absence de cette dernière.

Le concept d'accessoire implique par lui-même une idée de pérennité et suppose une liaison continue avec la chose principale, à défaut de laquelle un objet ne pourrait pas apparaître comme le complément nécessaire de celle-ci. Seule, la juxtaposition prolongée de ces deux biens est de nature à révéler que le premier a, par rapport à l'autre, un rôle purement secondaire. Et, en tout cas, on ne voit pas le besoin qu'il y aurait à faire suivre à un objet mobilier le sort d'un immeuble sur lequel il n'aurait été placé que momentanément. Ce serait consacrer, sur le plan du droit, une union qui n'existerait pas dans le domaine des faits.

La donnée économique de l'institution, de son côté, ne laisse pas de place à l'éventualité d'une affectation passagère. Le législateur n'a entendu sauvegarder l'intégrité des exploitations productives que dans la mesure où les instruments qui y avaient été placés, en constituaient la dotation habituelle et permanente.

C'est une des raisons pour lesquelles les animaux d'élevage n'ont pas été assimilés, dans la plupart des cas, aux animaux de labour et de trait. Leur propriétaire ne le conserve généralement que le temps nécessaire à leur engraissement. Dès leur installation sur son fonds, il est décidé à s'en séparer dès qu'il pourra en tirer un prix important. Il était normal, dans ces conditions, que ces animaux n'aient pas été considérés comme des accessoires de la terre sur laquelle ils étaient élevés. Car on ne peut prétendre qu'ils aient fait l'objet d'une affectation conforme aux besoins du fonds, en dehors des cas où ce dernier ne se prête qu'au pâturage.

L'immobilisation par destination d'un objet est donc nécessairement de longue durée, car il y a bien un intérêt d'ordre public à soustraire le régime des biens à toute fluctuation. Les relations commerciales et juridiques ne présenteraient aucune sécurité si un propriétaire pouvait modifier à sa guise et au gré de ses intérêts la nature des éléments mobiliers de son patrimoine. On ne peut pas imaginer qu'une telle faculté lui ait été conférée, car il serait impossible pour les tiers de savoir, à un moment déterminé, dans quelle catégorie exacte tel bien doit être rangé.

Ce point de vue n'a pas échappé à la doctrine et il a inspiré un certain nombre de décisions. D'une façon générale, on s'accorde pour décider qu'un meuble ne peut pas être immobilisé s'il ne doit rester au service et à l'exploitation du fonds qu'un court laps de temps.

Cependant, s'il est incontesté qu'une affectation éphémère ne saurait être prise en considération, l'unanimité, par contre, ne s'est pas faite sur l'importance de l'étendue qu'elle doit avoir.

70. — Certains auteurs attachent une valeur décisive au fait que, dans l'esprit de son auteur, l'affectation n'est pas provisoire mais durable, à défaut de définitive.

D'autres ne se contentent pas d'une destination initiale suffisamment ferme, pour que son échéance paraisse à coup sûr lointaine, ils exigent, en outre, qu'elle soit perpétuelle. C'est la conclusion à laquelle ne pouvaient manquer d'aboutir les auteurs qui invoquaient la perpétuité du droit du propriétaire, pour justifier que ce dernier soit seul susceptible de créer des immeubles par destination. Certes, tout autre que lui, en effet, ne pourrait donner qu'une affectation temporaire, limitée dans le temps à la durée de sa propre jouissance. Mais, s'il est vrai que cette affectation ne peut émaner que du propriétaire du fonds, il ne s'en suit pas nécessairement pour cela qu'elle soit dans ce cas toujours définitive. C'est pourquoi ces auteurs se référant à la formule du dernier alinéa de l'article 524, ne conçoivent l'application de cet article qu'aux objets mobiliers qui ont été attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Deux catégories d'arguments sont présentées à l'appui de cette opinion.

Ce sont d'abord des arguments d'ordre historique. L'on ne

manque pas de rappeler la formule de Labéon, « *ea, quae perpetui usus causa in aedificiis sunt, aedificiis esse* », dont le principe n'aurait jamais été perdu de vue, mais elle aurait exercé une influence très profonde sur notre ancien droit. A tel point qu'elle figure dans la majeure partie des coutumes et qu'à la veille de la Révolution encore, l'article 90 de la coutume de Paris constituait toujours, si l'on en juge par la place que lui réservait Pothier, la règle fondamentale du système alors en vigueur.

Passant ensuite à des considérations d'ordre exégétique, les partisans de cette opinion sont amenés à voir dans les textes du Code civil l'expression des idées couramment admises à l'époque de leur élaboration. La disposition finale de l'article 524 prend ainsi une importance capitale ; elle souligne avec netteté que, dans les exemples cités précédemment, la notion d'attache à perpétuelle demeure est toujours sous-entendue. Elle contiendrait ainsi le véritable fondement de l'institution et, venant clore l'énumération purement énonciative de quelques cas d'application, elle en dégagerait, en définitive, la condition essentielle.

Ces auteurs ajoutent d'ailleurs, qu'en l'absence d'une union aussi intime que celle qui est décrite dans l'article 525, 1°, cette forme particulière d'immobilisation constituerait une entorse trop flagrante à la division fondamentale en meubles et immeubles pour pouvoir être admise. (1)

Une telle opinion n'est plus soutenable en l'état actuel de notre droit où cette institution est fort différente de ce qu'elle était sous l'ancien régime.

Les décisions rendues à l'égard d'établissements commerciaux n'ont exigé en aucun cas que le matériel affecté à leur exploitation y soit attaché dans les conditions de l'article 525, 1°. En ce qui concerne l'outillage des usines, les tribunaux ont affirmé à maintes reprises que son mode de fixation importait peu. Plus précisément encore, il a été jugé que les instruments d'une scierie, tels que machines à agglomérés, à fendre le bois, etc... sont immeubles par destination, « qu'ils aient été ou non fixés au sol, ce mode d'installation ne faisant que créer à leur égard une seconde cause d'immobilisation ». (2)

(1) : Demante, *Cours analytique de Code Napoléon*, Paris, 1853, tome II, n° 347, p. 406. — Demolombe, *op. cit.*, tome IX, n° 283, p. 155.

(2) : Dijon, 8 juillet 1901 ; DP. 1903.5.78. — De même, Chambéry, 19 janvier 1904 ; DP. 1907.2.361, note Poncet.

La position prise par la jurisprudence à propos des ornements d'appartement est particulièrement significative de la tendance de notre droit positif. Elle fait apparaître avec netteté que ce procédé d'immobilisation est, sans conteste, indépendant de toute idée d'attache à perpétuelle demeure.

Ce serait cependant une erreur profonde que d'attribuer cet abandon des principes de l'ancien droit à une interprétation peu rigoureuse par les tribunaux des textes qui réglementent cette institution. Le souci des rédacteurs du Code civil d'innover en la matière ne peut, en effet, être mis en doute. On en a la preuve certaine dans les différents exemples d'immeubles par destination agricole, sur lesquels leur attention s'est plus particulièrement portée.

Si les graines prélevées sur la récolte de l'année pour les semailles suivantes et les pailles conservées pour les litières peuvent, à la rigueur, faire illusion, les animaux, par contre, ne peuvent en aucune façon être considérés comme attachés à perpétuelle demeure au fonds. C'est le cas du gibier réservé pour la chasse, des poissons des étangs qu'il est d'usage, comme dans les Dombes, de mettre à sec à des époques régulières, et même des animaux de culture.

La rupture entre les deux conceptions n'est donc pas postérieure au code civil, elle y est, au contraire, indubitablement incluse. Il est même possible de la situer exactement au cours des travaux préparatoires.

On peut affirmer que, dès le troisième projet de Cambacérès, cette rupture est complète. Certes, les objets mobiliers destinés à l'usage perpétuel d'un bâtiment et qui y tiennent à fer ou à clous y sont toujours mentionnés parmi les immeubles, mais, à la différence du premier projet du même auteur, ils ne sont pas indistinctement assimilés aux immeubles par nature, ils sont rattachés aux immeubles par destination, au sein desquels ils forment une catégorie très spéciale et tout à fait à part.

L'attache à perpétuelle demeure est mentionnée à la suite de l'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds, dont les modalités d'application sont pourtant foncièrement différentes. C'est la raison pour laquelle l'article 524 n'emploie pas dans les deux cas les mêmes termes. Les alinéas 1 et 2 sont relatifs aux objets mobiliers simplement « placés sur le fonds », tandis que l'alinéa 13 précise que son application est limitée à ceux qui sont « attachés au fonds ».

Cette différence de terminologie n'est pas fortuite. Elle consacre la dualité de ces deux sources d'immobilisation qui tiennent justement à l'existence ou à l'absence de lien matériel entre l'objet considéré et l'immeuble dont il est l'accessoire.

C'est pour écarter toute équivoque que la Section de Législation a substitué au mot « bâtiment », qui figurait dans la rédaction primitive de l'article 524, 13°, l'expression plus générale de « fonds ». (1) Car, sans cette rectification, on eût été amené à en conclure que l'attache à perpétuelle demeure était la source d'immobilisation particulière aux fonds bâtis.

De telle sorte que, seuls le matériel vinaire et l'outillage industriel liés à l'édifice où ils se trouvent, auraient pu être immobilisés. Par contre, l'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds n'aurait plus été concevable qu'à l'égard des instruments agricoles, son domaine devenant exclusif de toute construction.

Cette double conséquence a été admise néanmoins en doctrine. Au milieu du XIX^{ème} siècle encore, Coïn Delisle reconnaît qu'elle l'avait conduit, pendant longtemps à des solutions inexactes. (2) L'erreur n'est plus permise de nos jours en présence des décisions formelles rendues en la matière. Les Tribunaux ne font aucune distinction entre les fonds bâtis et ceux qui ne le sont pas. Dans les deux cas, ils s'attachent à l'examen des conditions de l'affectation de l'objet considéré plus qu'à celles de son installation matérielle. Ils ne s'efforcent plus notamment de retrouver dans cette dernière les caractéristiques de l'attache à perpétuelle demeure.

Il ne s'ensuit pas cependant que la jurisprudence ait renoncé aux garanties de durée dont l'affectation doit s'accompagner. Cette considération n'est pas absente des motifs de ses décisions, bien que, le plus souvent, elle n'y soit pas clairement manifestée. L'affectation est par elle-même un gage suffisamment solide du maintien d'un objet mobilier sur le fonds où il est placé. Elle est, en effet, la traduction effective de la volonté de son auteur de faire participer cet objet à l'exploitation de son fonds et, par suite, de son intention de l'y maintenir un temps suffisamment long pour qu'il puisse rendre le maximum de services. La certitude d'une union durable, sans laquelle on ne conçoit pas de véritable immobilisa-

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome II, p. 97.

(2) : *Op. cit.*, p. 392.

tion, au sens strict du mot, est alors pleinement établie.

On comprend ainsi la prédilection marquée par la jurisprudence à l'égard des exploitations productives et la sévérité qu'elle témoigne à l'encontre des immeubles qui sont l'objet d'une utilisation purement passive.

La destination d'un effet mobilier qui ne sert qu'à compléter l'aménagement ou la décoration d'une maison d'habitation est entachée d'une certaine présomption de précarité. On ne peut affirmer que le propriétaire soit décidé à la maintenir avec la même certitude, que lorsqu'il s'agit d'accessoires d'exploitation. La continuité d'une affectation de ce genre est nécessairement aléatoire. Elle dépend essentiellement, en effet, de facteurs beaucoup moins stables, tels que le goût, la fantaisie ou le caprice de son auteur, qui évoluent eux-mêmes avec les mœurs et la mode.

Il est donc tout à fait compréhensible que l'immobilisation ait été subordonnée à des conditions beaucoup plus rigoureuses. C'est le cas notamment des glaces, tableaux et autres ornements qui en principe, doivent être étroitement unis aux parois des pièces qu'ils garnissent.

Il n'en reste pas moins cependant que leur immobilisation est tout aussi justifiée quand la construction a été spécialement aménagée pour les recevoir. La présomption de précarité qui pesait sur eux disparaît, en effet, si l'on constate qu'une emplacement leur était réservé dans l'ensemble décoratif auquel ils appartiennent.

Dans ces conditions, l'opposition qui existe entre la doctrine et la jurisprudence au sujet des objets nécessaires au service ordinaire de la maison n'apparaît plus comme irréductible. Ils permettent l'utilisation même du bâtiment. Il n'y a donc aucune raison valable de leur refuser la qualité d'immeubles par destination que l'on reconnaît à ceux qui ne servent qu'à son agrément. L'affectation qu'ils reçoivent justifie sans aucun doute l'application des règles de l'article 524, 1°. On ne voit pas les objections de principe que l'on pourrait y faire.

Si les tribunaux s'y sont refusés jusqu'ici, c'est que, dans les espèces qui leur étaient soumises, ils ne constataient pas l'existence d'un aménagement de la construction. L'apparence d'instabilité, inhérente à tout objet qui n'est pas affecté à une exploitation, subsistait. Il était inévitable par suite, qu'en l'absence de cet élément de fait, l'immobilisation des accessoires d'une maison d'habitation ait été subordonnée à la réalisation des conditions de l'article 525, 1°.

Il ne s'en suit pas nécessairement pour cela que, dans l'avenir, on ne doive pas rencontrer de décisions comparables à celle qui sont intervenues à propos des accessoires d'exploitation. Il est infiniment probable, au contraire, que la destination domestique deviendra une notion nettement déterminée. Il faudra pour cela que le caractère durable de l'affectation donnée à ces objets soit sans équivoque. Faute de quoi, la jurisprudence ne renoncera pas à l'exigence d'une attache à perpétuelle demeure.

Cela souligne toute l'importance de cet élément de durée qui est le caractère de l'immobilisation par destination.

C'est ce qui explique d'autre part que le doute ait pu s'élever à l'égard des objets qui ne sont pas utilisés en permanence sur un fonds, car, dans le concept de destination, la notion de continuité est inséparable de celle de durée.

71. — Il est bien évident qu'il ne peut être question d'une participation ininterrompue de l'objet envisagé à l'exploitation d'un fonds, quoique la notion d'accessoire implique une certaine continuité.

Il est admis, en effet, qu'une séparation momentanée ne suffit pas à rompre un rapport de destination et, à plus forte raison, une utilisation intermittente n'est-elle pas conciliable avec l'idée d'affectation. Différents facteurs, comme la fatigue des animaux, l'usure des instruments industriels et même la réglementation légale du travail, imposent d'ailleurs un tel mode d'utilisation.

On peut dire que, pour être continue, l'affectation doit être constante, quelles qu'en soient les modalités, de la même façon que la possession d'une chose est continue, sans qu'il faille un usage de cette chose « à tout instant et sans aucun intervalle ». (1)

Le problème n'est pas tout à fait le même, cependant, pour les immeubles par destination, en raison de la mobilité qu'ils conservent dans la plupart des cas. Comme ils sont susceptibles d'être fréquemment séparés du fonds où ils sont placés, on s'est demandé si cette éventualité n'était pas incompatible avec la notion d'affectation. D'autant plus que, lorsqu'il s'agit d'objets qui ne demeurent pas en permanence dans les limites de l'exploitation, on est en droit de mettre en doute leur caractère d'accessoires nécessaires à celle-ci.

(1) : Planiol, *op. cit.*, tome I, n° 2277, p. 779.

C'est ainsi qu'à propos d'une décision relative à une fabrique de chaux et ciment, Valéry fait remarquer que les sacs qui en permettent la livraison aux clients « bien qu'affectés à l'exploitation, sont destinés à en sortir constamment et à passer durant des périodes parfois prolongées entre les mains de personnes qu'aucun lien de droit ne rattache à leur propriétaire ». (1)

Il y a là, selon cet auteur, un motif suffisant de refuser à de tels objets la qualité d'immeubles par destination. Car l'article 524 suppose une intégration à l'exploitation qui, si elle est purement morale, n'en doit pas moins être certaine. Ce n'est justement pas le cas pour les accessoires qui restent ainsi peu de temps sur le fond.

A ce sujet, Valéry rappelle que les règles de cet article sont si étroitement liées à l'idée de permanence dans l'affectation que, dans le cas particulier des exploitations extractives, la loi du 21 avril 1810 (art. 8, 4^e) spécifie qu'elles ne sont valables que pour les chevaux exclusivement attachés aux travaux intérieurs de la mine. Ce serait l'expression d'un principe traditionnellement admis et qui serait sous-entendu dans les autres dispositions législatives relatives à cette question.

Une affectation permanente et limitée dans l'espace à l'emplacement de l'exploitation constituerait ainsi le minimum de garanties à défaut duquel l'immobilisation, désormais indépendante de toute attache matérielle, ne serait pas concevable. On fait valoir qu'il serait contraire à la réalité des choses de reconnaître la qualité d'immeubles par destination à des objets appelés à être déplacés sans cesse, comme le sont les récipients des produits manufacturés.

A l'égard des tiers, une telle qualification serait tout à fait arbitraire, en raison de l'impossibilité matérielle dans laquelle ils se trouveraient de s'assurer si ces objets appartiennent bien à un établissement déterminé. Ce n'est cependant pas ce qu'a admis la jurisprudence. Dans une décision récente relative à une entreprise de travaux publics, il a été jugé en particulier que le matériel d'une exploitation industrielle est immeuble par destination, quoique

(1) : Lyon, 17 février 1900 ; DP. 1903.2.249, note Valéry.

le principal travail s'effectuât à l'extérieur. (1)

A défaut de permanence constante, l'affectation peut ainsi être encore suffisamment étroite pour que le rapport de destination n'en demeure pas moins parfaitement continu.

Cela explique que la jurisprudence relative aux agents extérieurs dans l'industrie soit formellement établie dans le sens contraire à l'opinion de Valéry. (2). S'il existe quelques décisions conformes à cette dernière, elles tiennent uniquement au fait que les chevaux et les voitures dont il s'agissait ne pouvaient, pour d'autres motifs, être considérés comme de véritables accessoires du fonds envisagé. C'est qu'en effet, l'affectation doit non seulement être durable et continue, mais présenter également d'autres caractères que nous allons examiner dans les paragraphes qui suivent.

Paragraphe 2. — **CARACTERE REEL DE L'AFFECTATION.**

72. — Le service de l'homme. — **73.** — L'idée de spéculation.

72. — Un objet mobilier ne constitue l'accessoire d'un fonds au regard de l'article 524, que s'il participe à son exploitation. Son immobilisation n'est possible, en l'absence d'incorporation matérielle que lorsqu'il concourt à la satisfaction des besoins de celle-ci. Conformément au but de l'institution, la seule affectation qui soit prise en considération est celle qui est réalisée dans l'intérêt du fonds.

Encore faut-il qu'il s'agisse de son intérêt purement matériel. Un simple intérêt moral ne suffirait pas, comme c'est le cas pour des souvenirs de famille. (3) Un curieux jugement a décidé notamment que le fait, pour des objets mobiliers d'être conservés dans un château, pour maintenir intact le cadre dans lequel avait vécu un grand écrivain, ne permettait pas de les considérer comme des immeubles par destination. (4)

(1) : Aix, 5 avril 1938 ; *Sem. jur.* 1938, II, 705.

(2) : Voir, *supra*, 39 et 40.

(3) : Req., 30 juin 1942 ; *D.* 1943. J. 3.

(4) : T. civ. La Châtre, 5 juillet 1910 ; *RE.* 5507.

L'immobilisation par destination n'a été prévue que pour les instruments de production, comme le souligne la donnée économique de l'institution. L'affectation doit donc se rattacher obligatoirement à l'exploitation du fonds et non à la personne de son auteur.

Dans les espèces qui leur sont soumises, les tribunaux s'efforcent toujours de déterminer avec précision les objets qui sont attachés au service de l'homme plus qu'à celui du fonds.

C'est ce qui explique que, dans de nombreuses hypothèses, ils aient procédé à une application distributive des règles de l'immobilisation par destination. Il en a été ainsi notamment à propos du Château de Chenonceaux. Une distinction très nette a alors été faite entre les tableaux de famille, conservés dans le seul but de ne pas les voir tomber dans les mains étrangères et ceux qui servaient à compléter l'ensemble décoratif de cette demeure. (1)

D'une façon générale, il est bien certain que l'on ne peut comprendre parmi les accessoires d'un immeuble d'habitation les objets qui s'y trouvent pour le seul usage ou l'agrément de celui qui l'occupe. C'est le cas du mobilier (2), de la cave destinée à la consommation familiale (3), comme de la voiture personnelle d'un industriel (4).

On aboutit ainsi, en pratique, à une distinction semblable à celle que l'on faisait en droit romain entre le contenu des legs *instructus et cum instrumento*. On comprend donc que l'on n'ait pas songé à faire figurer parmi les immeubles par destination, les esclaves attachés à la personne du maître, les chevaux de selle, les équipages de chasse et les attelages de plaisance du propriétaire, ainsi que les volailles, les poissons des viviers, les lapins des clapiers, les pigeons des volières et des mues, qu'il réserve pour sa table. La nature juridique de ces objets et de ces animaux ne soulève aucune difficulté, car leur destination est manifestement contraire au but de l'institution.

Il n'en est pas de même pour les outils des artisans et des ouvriers à domicile. Ils constituent incontestablement des instruments de travail, destinés à une utilisation productive. Aucune décision de justice n'est intervenue à leur sujet, mais on s'accorde néanmoins pour les considérer comme insusceptibles d'immobilisation. (5) Ils apparaissent, en effet, comme affectés à l'exercice d'une

(1) : Civ., 5 février 1878 ; DP. 1878.1.156.

(2) : Nancy, 4 décembre 1936 ; Dh. 1936.123.

(3) : Grenoble, 3 février 1851 ; DP. 1853.2.32.

(4) : T. civ., Evreux. 26 juillet 1873 ; JE. 19.615.

(5) : Dalloz ; DJG. V^o Biens, n^o 90, p. 214. — Duranton, *op. cit.*, n^o 65, p. 52.

profession plus qu'à l'exploitation d'un fonds. L'atelier où ils sont employés n'est pas comparable à une usine ou à un bâtiment à destination industrielle nettement caractérisée. C'est généralement une pièce sommairement aménagée à cet effet, de telle sorte que l'on peut, à juste titre, les considérer comme attachés à la personne de l'ouvrier plutôt qu'au service du bâtiment.

Cette considération est incompatible avec les principes fondamentaux de l'article 524. Pothier n'avait pas manqué de signaler, de son côté, que les métiers des tisserands et les presses d'imprimerie ne faisaient pas partie de la maison, alors même qu'ils y auraient été matériellement fixés. (1) Il n'en est autrement dans notre droit que dans les hypothèses où ils appartiennent à un véritable bâtiment industriel, usine de textiles ou fabriques de livres.

Il est indubitable également que les instruments d'opération ne pourraient être qualifiés d'immeubles par destination, s'ils étaient la propriété d'un chirurgien sans être affectés à l'exploitation d'une clinique. C'est la solution qui, à juste titre, a été donnée en justice pour les vases sacrés qui permettaient, à l'occasion, de célébrer la messe dans une chambre transformée pour la circonstance en chapelle. (2)

Il est aisé de distinguer l'intérêt du fonds de celui du propriétaire, lorsque, par sa destination propre, un objet mobilier est attaché, comme dans les hypothèses précédentes, à la personne de l'homme. Il n'en est plus de même lorsque son affectation n'est pas étrangère à l'utilisation du fonds et qu'elle se traduit pour son auteur par d'incontestables avantages matériels.

73. — La donnée économique de l'institution n'est pas exclusive de toute considération de bénéfices personnels. L'exploitation est, par essence, orientée, au contraire, vers la production de richesses et on ne peut la séparer de toute idée de spéculation.

En pratique cependant, cette idée est considérée comme incompatible avec la notion d'immobilisation par destination, lorsque l'affectation s'analyse en une véritable manœuvre commerciale dans laquelle le fonds lui-même n'est appelé à jouer qu'un rôle tout à fait secondaire. Il est certain, en effet, que les objets qui y sont placés dans le seul but de réaliser une opération avantageuse et rémunératoire, sans être destinés à sa mise en valeur,

(1) : *Op. cit.*, tome VI, n° 51, p. 70.

(2) : Liège, 2 juin 1860 : *Pas.* 1861.2.211.

n'en constituent pas de véritables accessoires au sens de l'article 524.

Cela est particulièrement net dans les dispositions de cet article relatives aux domaines agricoles où figurent seuls les instruments de production proprement dite, animaux de culture, matériel aratoire, engrais. On y retrouve les idées des Physiocrates, alors très en faveur, et dont les rédacteurs du Code civil étaient fortement imprégnés. C'est ce qui explique que leur sollicitude ne se soit manifestée qu'à l'égard des cultivateurs, à l'exclusion des autres propriétaires fonciers.

On leur a reproché d'avoir sacrifié ceux qui se consacrent à l'élevage, en ne prévoyant pas l'immobilisation des animaux destinés à la vente ou à la consommation. La jurisprudence les considère, par suite, comme des meubles ordinaires, de telle sorte qu'ils demeurent susceptibles d'une saisie mobilière indépendante de celle du fonds. Dans ces conditions, des bestiaux achetés depuis peu pourraient fort bien être saisis avant d'avoir été convenablement engraisés. Le propriétaire n'en retirerait pas le prix qu'il pouvait espérer en obtenir. Ce serait donc une grosse perte pour lui d'autant plus que l'herbe de ses prairies serait également perdue. La possibilité d'une telle éventualité serait tout à fait contraire à un aménagement rationnel de la production agricole.

En fait, il n'y a pas à craindre qu'une saisie de ce genre entraîne de pareilles conséquences, l'éleveur a le loisir de solliciter un sursis à la vente et l'article 504 du Code de procédure civile prévoit justement que, dans cette hypothèse, il pourra lui être institué un gérant à l'exploitation, afin de garantir les droits de ses créanciers.

A défaut de sursis, il lui resterait toujours la ressource de faucher l'herbe de ses prés et de la vendre. Il n'y a donc aucun inconvénient pratique à ce que les animaux d'élevage ne soient pas considérés comme des immeubles par destination. La position de la jurisprudence se justifie ainsi pleinement puisque, par ailleurs, elle est absolument conforme aux principes généraux de l'article 524. Il s'agit-là, en effet, d'une affaire purement commerciale, dont le fonds ne constitue que l'accessoire, le moyen.

Au début du XIX^{ème} siècle cependant, certaines décisions avaient jugé que la vente de bestiaux par un propriétaire foncier n'était pas un acte de commerce, parce que l'exploitation du fonds

qui, elle, n'est pas commerciale, est pour lui le principal et le but. (1) On tirait argument de la loi du 25 mars 1844 (art. 13) qui ne l'avait pas assujéti de ce chef à la patente.

Le doute n'est plus permis de nos jours. Il est définitivement admis dans notre droit actuel que le principal objet de ce genre d'activité est constitué par les opérations d'achat et de revente de bestiaux.

On comprend fort bien, par contre, que les règles de l'immobilisation par destination soient étendues à ces mêmes animaux lorsqu'ils appartiennent à un établissement d'élevage nettement caractérisé ou qu'ils sont élevés sur des terrains qui ne se prêtent qu'au pâturage. (2) Dans ces deux cas, en effet, il est établi avec certitude que leur destination essentielle n'est pas la vente et c'est à juste titre qu'exceptionnellement on y voit de véritables accessoires, indispensables à l'exploitation du fonds.

On s'explique ainsi que, pendant longtemps, seuls les chevaux employés au service des machines aient été considérés comme réellement affectés au fonctionnement de l'usine. Les autres, qui servaient à l'approvisionnement en matières premières et à la livraison matérielle des produits manufacturés, apparaissaient plutôt comme liés à l'activité commerciale de l'industriel.

Il fallut un arrêt de la Cour de Cassation pour faire admettre que la production ne se limite pas au travail de l'usine elle-même, mais qu'elle comprend tous les objets qui, à un degré plus ou moins proche, concourent directement à son fonctionnement. (3)

Leur affectation est inspirée par des considérations de pure spéculation plus que par le souci de la mise en valeur du fonds.

Les produits de l'exploitation n'étant destinés qu'à la vente, sont d'ailleurs insusceptibles d'immobilisation. Il ne peut en être autrement que pour ceux qui doivent demeurer sur le fonds comme c'est le cas, en particulier, pour une partie des récoltes. On comprend que l'article 524 ait fait exception pour les grains et les pailles qui ne sont pas réservés à la consommation des hommes et du bétail, mais qui doivent être incorporés au sol.

(1) : Voir, notamment, Douai, 21 juillet 1830 ; S. 1831.2.173.

(2) : Voir, *supra*, 20.

(3) : Voir, *supra*, 31.

Le législateur a ainsi consacré la nécessité d'une affectation durable et continue. Ce sont, en effet, les seules hypothèses ou la destination que reçoivent de tels biens n'est pas dictée par un intérêt commercial ou strictement personnel à son auteur. Elle est alors absolument conforme à l'intérêt économique du fonds.

Paragraphe 3. — **NECESSITE DE L'AFFECTATION.**

74. — Spécialité de l'affectation. — **75.** — Caractère indispensable des instruments de production.

74. — La faculté d'immobiliser des objets mobiliers n'est pas illimitée. Elle n'a été reconnue au propriétaire d'un fonds que dans un but d'intérêt général tout à fait précis et pour des considérations d'ordre pratique nettement déterminées. Il s'agit d'assurer, sur le plan juridique, la poursuite dans les meilleures conditions possibles de la mise en valeur d'un domaine agricole, d'un établissement industriel ou commercial.

La donnée économique de l'immobilisation en limite l'application aux seules hypothèses où l'intérêt matériel du fonds exploité ne pourrait être sauvegardé sans elle. Elle présente, en effet, un caractère exceptionnel qui se justifie parfaitement, si l'on songe que les modifications qu'elle entraîne dans l'ordre des biens sont purement fictives.

C'est ce qui explique que le législateur n'ait toléré de pareilles modifications que lorsqu'elles s'imposaient, par ailleurs, pour des motifs tout à fait impérieux.

On comprend, par suite, que la qualité d'immeuble par destination ne puisse être reconnue à des meubles qui ne présentent pas une utilité incontestable pour le fonds dont ils sont les accessoires. La nécessité de leur affectation s'apprécie en fonction des besoins de l'exploitation à laquelle ils participent. Mais il faut pour cela que cette dernière soit nettement définie, afin de pouvoir en déterminer très exactement les modalités.

C'est un principe nettement établi dans notre droit que, pour être susceptibles d'immobilisation, des objets mobiliers doivent être les agents nécessaires du système de production auquel est consacré l'établissement dont ils font partie. (1)

(1) : T. civ., Metz, 27 juin 1886 ; DP. 1886.2.171. — T. civ., Dijon, 30 mars 1908 ; DP. 1909.2.153. — Civ., 24 juillet 1912 ; DP. 1913.1.337, note F.P. — Liège, 21 janvier 1932 ; Pas. 1932.2.212.

Cela suppose avant tout que ces objets participent à une exploitation déterminée à l'exclusion de tout autre. On ne peut parler, en effet, de la spécialité de leur affectation lorsqu'ils appartiennent à deux établissements différents. C'est ce qui a été jugé en particulier pour des attelages attachés à une brasserie dont le propriétaire, en même temps négociant en grains, se servait indifféremment pour les besoins de son usine et de son commerce. (1) On ne pouvait de ce fait les considérer comme de véritables accessoires de l'un comme de l'autre et c'est pourquoi la qualité d'immeuble par destination leur a été alors refusée.

La même solution a été adoptée dans l'hypothèse où les mêmes objets appartenaient à deux établissements distincts, mais de même nature. Il s'agissait, en effet, de fûts et de bouteilles de bière qu'un brasseur, propriétaire de plusieurs usines, transportait de l'une à l'autre, suivant l'affluence des commandes. (2) Cet état de fait paraissait incompatible avec la nécessité d'une spécialité de l'affectation.

Cette dernière ne doit pas seulement être exclusive, elle doit être également directe. Le rapport de destination, tel qu'il doit être réalisé au regard de l'article 524, ne peut exister qu'entre l'objet mobilier considéré et un fonds déterminé.

Or, il peut se produire que deux exploitations connexes, mais cependant distinctes, soient réunies sur un même fonds. C'est le cas, en particulier, des hôtels annexés à des établissements thermaux. Les objets nécessaires au logement, à la nourriture et au service des baigneurs ne sont pas en corrélation directe avec l'exploitation de la source thermale.

C'est la raison pour laquelle il a été jugé qu'ils resteraient des meubles quoique les conditions de l'immobilisation par destination commerciales fussent réunies. Selon la Cour de Cassation, cette solution s'impose même dans les hypothèses où, par leur fonctionnement et leur installation matérielle, ces deux établissements sont enchevêtrés en confondus. Cette circonstance ne permet pas d'y voir des accessoires nécessaires de l'établissement thermal, « considéré comme le fonds au regard duquel seul, l'affectation des divers objets mobiliers devait être envisagée ». (3)

La jurisprudence est fortement attachée à l'existence d'une affectation exclusive et directe au service et à l'exploitation du fonds

(1) : T. civ., Metz, 27 juin 1886 · DP. 1886.2.171.

(2) : Civ., 8 février 1926 ; Dh. 1926.162 ; S. 1926.1.153.

(3) : Civ., 9 décembre 1885 ; S. 1886.1.201 ; DP. 1886.1.125.

principal. La nécessité d'une telle condition est particulièrement nette dans les hypothèses où la source thermale envisagée est loin de toute localité. La solution adoptée est encore la même quoiqu'il soit établi que, sans cet hôtel, l'exploitation de celle-ci ne serait pas possible.

C'était le cas de l'hôtel à voyageurs qu'avait construit le propriétaire des sources de Bagnolles-de-l'Orne, à défaut de tout autre habitation dans les environs immédiats. Isolé en pleine forêt, il ne restait ouvert que pendant les quelques mois que dure la saison des cures. La Cour d'Appel de Caen avait donc jugé qu'il constituait l'accessoire de l'établissement thermal alimenté par ces eaux. Elle avait conclu, par suite, à l'immobilisation de tout le matériel hôtelier ainsi étroitement lié à l'exploitation de celles-ci.

La Cour de Cassation, reprenant la solution adoptée en première instance par le Tribunal civil d'Alençon, affirma cependant qu'il s'agissait de deux établissements absolument distincts, bien qu'ils appartinssent à une même personne. Elle décida donc que le fonds principal étant constitué par les sources, on ne pouvait reconnaître le caractère d'immeubles qu'aux objets « indispensables et affectés directement au service des bains ». (1)

Un meuble n'est donc susceptible d'immobilisation que s'il participe d'une façon effective et immédiate à l'exploitation d'un fonds. On retrouve la même idée dans les motifs des décisions intervenues par la suite dans des espèces analogues. (2) Les solutions adoptées sont demeurées conformes aux principes posés par la Cour de Cassation.

La formule généralement employée pour justifier la non-application des dispositions de l'article 524 est la suivante : « attendu qu'il est difficile d'admettre que le mobilier des chambres des hôtels soit indispensable et affecté nécessairement et directement au service et à l'exploitation de l'établissement thermal.... ». (3)

L'exigence d'une spécialité de l'affectation se trouve ainsi associée dans cette formule à celle d'une nécessité absolue pour les besoins du fonds considéré.

Ces deux idées ne peuvent être séparées. Elles sont confondues, au contraire, dans le concept d'accessoire, car l'on n'imagine pas qu'il puisse s'appliquer à une chose qui ne serait pas étroitement liée à une autre. Cela s'impose plus particulièrement en ce qui

(1) : Civ., 18 novembre 1845 ; S. 1846.1.78 ; DP. 1846.1.36.

(2) : Caen, 26 mai 1886 ; DP. 1886.2.81.

(3) : T. civ., Perpignan, 22 octobre 1913 ; RE. 6161.

concerne l'immobilisation par destination. Le caractère de stricte nécessité des objets, sur lesquels elle porte, se justifie alors pleinement. Il est imposé, en effet, par le but même de l'institution.

On ne voit pas notamment les raisons qu'il pourrait y avoir de maintenir sur un fonds, des instruments d'exploitation, s'ils ne présentaient pas pour celle-ci une utilité absolument incontestable. C'est ce qui explique que les tribunaux se montrent particulièrement stricts pour l'appréciation de l'opportunité du rapport de destination dont ils sont à l'occasion saisis.

75. — En Belgique, les tribunaux se sont montrés pendant longtemps moins sévères que les nôtres, bien qu'ils soient partis des mêmes textes. Ils se contentaient généralement d'un usage utile et régulier (1) alors que, de bonne heure, la jurisprudence française a exigé que les accessoires d'un établissement déterminé ne puissent en être distraits sans risquer d'entraver ou même de ruiner son exploitation. C'est à cette solution que la jurisprudence belge s'est finalement ralliée. (2)

Le contrôle qu'exercent les tribunaux sur les circonstances de la cause qui leur est soumise est la tâche qui leur est normalement dévolue. Il n'y aurait pas lieu d'y insister si, en cette matière, leur intervention ne présentait pas des particularités notables.

Ces particularités tiennent surtout au caractère purement énonciatif des cas d'immobilisation par destination contenus dans la loi. Les rédacteurs du Code civil ont spécifié qu'ils ne constituaient que des exemples « qui doivent servir au juge de direction et de point de comparaison dans les cas non prévus ». (3) La solution d'un litige est ainsi avant tout une solution d'analogie.

Au début du XIX^{ème} siècle, il était admis que les tribunaux devaient se borner à vérifier si les conditions de l'affectation des biens litigieux étaient semblables à celles des objets énumérés dans la loi. Ils devaient s'abstenir, en particulier, d'apprécier l'utilité que ces biens pouvaient présenter pour l'exploitation à laquelle ils étaient attachés.

(1) : Gand, 19 mars 1887; DP. 1889.2.118.

(2) : Liège, 21 janvier 1932; Pas. 1932.2.212.

(3) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 44.

Certains auteurs s'élevaient alors contre l'exigence d'une stricte nécessité qui multiplierait les enquêtes, les expertises et les procédures. Ils faisaient valoir notamment qu'en discutant ainsi pour chaque cas d'espèce, l'utilité de l'immobilisation par destination, on aboutirait, en définitive, à contester l'intérêt et l'existence même de cette institution. (1)

Un tel contrôle est d'ailleurs difficile à exercer. Cela est particulièrement net lorsqu'il s'agit d'un fonds agricole, en raison des conditions très particulières de l'économie rurale. Le morcellement des terres, la diversité des cultures, les variations de celles-ci dues aux modalités de l'assolement ne permettent pas de déterminer avec précision les animaux et les instruments de culture absolument nécessaires à l'exploitation d'une propriété foncière.

La Cour de Cassation affirmait d'ailleurs, à la même époque, « qu'il n'appartient pas aux tribunaux de restreindre la faculté accordée au propriétaire d'immobiliser les objets qu'il place sur un fonds pour le service et l'exploitation de ce fonds, à moins qu'il n'y ait dol et que cette immobilisation fictive n'ait pour but de les soustraire à l'action des créanciers légitimes ». (2)

Quelques années auparavant, il avait été jugé que le créancier d'un agriculteur pouvait exercer une saisie-exécution sur une partie du cheptel de son débiteur, à condition de faire la preuve qu'il resterait un nombre de têtes de bétail suffisant pour la culture du fonds. (3) C'était, du même coup, limiter le domaine de l'immobilisation par destination aux seuls instruments absolument indispensables à la production.

Cette solution est tout à fait conforme aux buts du législateur qui a imaginé ce procédé technique pour sauvegarder l'intégrité des exploitations productives. On ne concevrait pas, dès lors, qu'un propriétaire puisse l'invoquer à seule fin de conserver des objets qui ne lui seraient pas nécessaires et dont il pourrait être privé sans porter atteinte à son activité. C'est ainsi que, tout récemment, la Cour de Cassation a confirmé une décision qui avait permis de saisir 20 têtes de bétail sur un troupeau qui en comprenait 80, pour le motif que 60 seulement étaient nécessaires à l'exploitation du domaine. (4)

(1) : Voir, notamment, Dalloz, DJG. V^o Biens, n^o 80, p. 212.

(2) : Req., 1^{er} avril 1836; S. 1836.1.55.

(3) : Limoges, 15 juin 1820; S. chr.

(4) : Req., 15 octobre 1938; Gaz. Pal. 1938.2.857; Rev. Trim. 1939, p. 190, obs. Solus.

Cette solution n'est pas particulière aux espèces intervenues à propos d'une saisie, elle est valable pour toutes les autres difficultés que soulève la nature juridique des accessoires d'un fonds. Le propriétaire ne peut prétendre leur avoir conféré un caractère immobilier que dans la mesure où, en leur absence, l'exploitation de ce fonds ne pourrait être poursuivie. Il a été jugé, en particulier, que des bestiaux ne sont pas susceptibles d'immobilisation lorsqu'ils « sont sans doute un moyen d'exploitation d'amélioration même du domaine, mais qu'ils n'en sont pas un accessoire ou amélioration inhérente et qui ne puisse en être séparé sans dégradation ou altération du corps principal ou de l'accessoire lui-même. (1)

Cette formule, inspirée des termes de l'article 525, 1°, est significative de la position adoptée par la jurisprudence sur ce point. Celle-ci est fortement attachée au caractère strictement indisponible des accessoires mobiliers, quelle que soit la nature de l'exploitation à laquelle ils sont affectés. La Cour de Cassation l'a nettement affirmé pour le matériel industriel. (2) Cela est vrai également pour toutes les autres catégories d'immeubles par destination. C'est la raison pour laquelle, parmi les objets qui garnissent un édifice religieux, on ne considère comme tels que les ustensiles nécessaires au culte et sans lesquels les offices ne pourraient être célébrés. (3)

En pratique, le juge saisi, procède à un examen approfondi des conditions matérielles de l'exploitation envisagée. Il s'efforce, dans chaque espèce, de déterminer avec le plus de précision possible, les accessoires qui correspondent aux nécessités de celle-ci. C'est le cas, en particulier, des approvisionnements en matières premières existant dans une usine qui sont considérés comme immobilisés par destination, à moins que, par leur importance, ils ne dépassent largement les besoins normaux de l'établissement. (4)

On aboutit, par suite, dans certaines hypothèses, à une application distributive des règles de l'immobilisation par destination. C'est ainsi, qu'au sujet du matériel d'exploitation d'un hôtel, il a été jugé que ces règles ne pouvaient s'étendre à tout le mobilier, car il était établi que certains meubles ne servaient pas au logement des clients, mais qu'ils y avaient été entreposés par le propriétaire à défaut d'autre local. (5)

(1) : Poitiers, 22 mars 1848 ; S. 1850.2.636.

(2) : Req., 24 avril 1885 ; DP. 1885.1.292.

(3) : Voir, *supra*, 49.

(4) : T. civ., Marseille, 24 novembre 1885 ; JE. 22578. — T. civ., Arras, 3 mai 1899 ; Rep. per. 9637. — T. civ., Saint-Omer, 27 juillet 1899 ; RE 2155. — T. civ., Seine, 2 août 1902 ; JE. 26491. — T. civ., Vesoul, 22 juillet 1921 ; RE 7782.

(5) : Nancy, 4 décembre 1936 ; Dh. 1937.123.

Aucune considération n'est négligée pour cette ventilation parmi les objets qui se trouvent sur le fonds, soit aussi exacte que possible. Les investigations du juge s'attachent principalement à l'examen des modalités de fonctionnement de l'exploitation dont il s'agit. Leur appréciation est souveraine.

Il est admis, d'une façon générale, que, lorsque certains objets restent momentanément sans usage effectif, cette circonstance n'est pas incompatible avec la qualité d'accessoires: (1) C'est le cas, notamment, du matériel de secours d'une usine qui est assimilé au matériel en service (2), et des pièces de rechange dont l'utilité est incontestable, bien qu'elle ne soit pas immédiate. (3)

La même solution doit être adoptée à l'égard des accessoires dont l'utilisation est discontinuée ou momentanément suspendue, sans qu'il y ait à distinguer suivant qu'elle tient à la destination propre de ces objets ou qu'elle découle de la nature particulière de l'établissement auquel ils sont attachés. Il suffit, en effet, que leur vocation à participer à nouveau et d'une façon effective à une exploitation productive demeure certaine.

C'est ce qui se produit également en cas d'expropriation par l'Administration. En dehors de cas exceptionnels où celle-ci est décidée à se substituer au propriétaire et à poursuivre la même activité, le fonds exproprié reçoit généralement une affectation tout à fait différente. On comprend, dans ces conditions, que les tribunaux considèrent alors les accessoires, qui y étaient jusque-là attachés, comme de simples meubles. (5) Il ne peut en être autrement puisque l'exploitation à laquelle ils participaient a pris fin. C'est, en quelque sorte, un cas particulier de cessation de l'immobilisation par destination, par le fait du Prince.

*
* *

76. — Nécessité d'un aménagement du fonds.

76. — Il est indiscutable qu'un objet mobilier constitue l'accessoire indispensable d'une exploitation donnée quand les conditions de son affectation présentent les différents caractères qui

(1) : T. civ., Argentan, 20 février 1930; *Rep. per.* 17456.

(2) : T. civ., Chalon-sur-Saône, 7 décembre 1921; *RE.* 7592.

(3) : T. civ., Evreux, 26 juillet 1873; *Rep. per.*, 3807. — T. civ., Seine, 2 août 1902; *Rep. per.* 10430.

(4) : Chambéry, 4 juin 1934; *Sem. jur.* 1935.1484.

(5) : Voir, *infra*, 79.

viennent d'être définis. Il n'en résulte pas nécessairement cependant qu'il soit l'accessoire du fonds sur lequel cette exploitation est installée.

L'existence d'un rapport de destination, tel qu'il est conçu par la jurisprudence ne fait donc apparaître que la nécessité de ne pas séparer cet objet du fonds auquel il est rattaché. Elle n'en justifie pas pour autant l'immobilisation. Il faut encore que le fonds ait reçu un aménagement suffisamment caractérisé pour que les instruments d'exploitation qui s'y trouvent, puissent être considérés comme directement affectés à son service et lui emprunter sa nature immobilière.

C'est à propos d'établissements industriels que cette condition a été le plus souvent exigée. La formule généralement adoptée est comparable à celle qui figure dans l'arrêt de la Cour d'Aix de 1938. (1) Elle n'est pas particulière, cependant, à cette catégorie d'établissements et il en a été fait application également à toutes les exploitations logées dans un bâtiment.

En pratique, les tribunaux s'attachent au fait que ce dernier « ne pourrait sans transformation ou sans notable dépréciation être employé, sinon à un autre usage, toujours possible à concevoir, du moins à tout autre usage ». (2) Faute de quoi, ils refusent au matériel, qui y est utilisé, la qualité d'immeuble par destination.

Ce matériel est alors comparable, en effet, aux outils de l'artisan qui exerce sa profession dans un local quelconque. Dans ces conditions, par suite, l'affectation qui lui est donnée ne présente aucune des conditions requises pour son immobilisation. En particulier, elle n'est ni aussi durable, ni aussi réelle que celle des ustensiles d'une usine, par exemple, lorsque la construction de cette dernière, son aménagement intérieur, la distribution de ses ateliers ne permettraient pas de l'affecter à un autre usage.

A défaut d'une correspondance marquée avec ce dernier, le bâtiment ne sert en définitive qu'à abriter les instruments nécessaires au fonctionnement de l'entreprise. On ne peut affirmer dès lors que ceux-ci soient à proprement parler affectés d'une façon exclusive et directe au service et à l'exploitation de ce bâtiment, puisque le propriétaire pourrait se livrer à un autre genre d'activité sans avoir à lui faire subir de transformations.

(1) : Voir, *supra*, 68.

(2) : Toulouse, 15 mars 1911; S. 1911.2.143.

Ce point de vue n'avait pas échappé aux juristes de l'ancien droit. Il avait inspiré un certain nombre de décisions et notamment un arrêt du Parlement de Paris, en date du 30 juillet 1598, qui avait jugé que les presses de l'imprimerie de Robert Estienne, étaient des meubles, malgré leurs fortes dimensions, car elles avaient été placées « non pour l'utilité du fonds, mais pour l'exercice d'un art qui suit la personne ». (1)

Pothier faisait remarquer que, par contre, « lorsqu'un bâtiment a été construit exprès pour être une raffinerie de sucre, les grandes chaudières qui y sont enfoncées et scellées en maçonnerie sont censées faire partie de l'édifice, auquel il manquerait quelque chose, et qui ne serait pas une raffinerie sans ces chaudières ». (2)

On retrouve la même idée à propos des établissements de spectacles. Elle fut invoquée pour justifier la décision du Ministre des Finances qui, en 1808, avait soumis les ventes d'accessoires de théâtre aux droits de mutation mobilière.

Dans une instruction générale, adressée à ses agents, l'Administration de l'Enregistrement en donna la raison suivante : « Les machines, décorations, partitions de musique et autres objets nécessaires aux représentations théâtrales sont des meubles. La salle, en effet, n'est point la partie principale de l'exploitation ; l'objet de l'entreprise, c'est la représentation ; les ustensiles désignés s'attachent et se rapportent au spectacle plutôt qu'au bâtiment où les spectateurs sont à l'abri ». (3)

Cette argumentation peut paraître spécieuse à notre époque, où se sont multipliés les établissements de ce genre, construits dans des formes nettement caractérisées, dans des bâtiments souvent luxueux, et, en tout cas, impropres à une autre affectation.

Il n'en était pas de même au début du XIX^{ème} siècle. La carrière théâtrale était, pour la plus grande part, exercée par des troupes ambulantes. Rares étaient les immeubles consacrés aux représentations artistiques et exploités en permanence, comme de nos jours, avec leur matériel propre.

(1) : Duplessis, *Traité des meubles* 5^{ème} édition, Paris, 1754, p. 135.

(2) : *Op. cit.*, n^o 59, p. 72.

(3) : *Inst. Gén.* du 22 février 1808, n^o 366, § 12.

C'est la raison^e pour laquelle, actuellement, la solution contraire ne soulève pas d'objection. On ne conteste plus l'existence de fonds commerciaux analogues aux fonds industriels, ce qui a permis d'admettre l'immobilisation du matériel chirurgical d'une clinique, des instruments du culte appartenant à un édifice religieux, des accessoires nécessaires au fonctionnement des établissements balnéaires.

C'est un point nettement acquis en jurisprudence que « le propriétaire qui a construit les bâtiments d'une importance majeure, qui en fait la distribution, l'aménagement et l'appropriation de manière à leur donner une affectation spéciale et une destination telle qu'ils ne peuvent être exploités fructueusement comme instrument industriel, crée un fonds industriel dans le sens de l'article 524 ; qu'il en est surtout ainsi lorsque les bâtiments de l'espèce ne peuvent subir de transformations ou de changements sans perdre la destination qui leur avait été donnée, et sans être sensiblement affectés dans leur valeur ». (1)

Cette condition a été plus particulièrement mise en lumière à propos d'établissements hôteliers.

Il est actuellement admis que les objets qui garnissent les bâtiments et les dépendances d'un hôtel ne sont susceptibles d'immobilisation qui si ceux-ci ont été élevés et aménagés par le propriétaire dans le but exclusif d'assurer le logement de voyageurs. (2)

Plus particulièrement, il a été jugé que leur immobilisation s'imposait alors d'autant plus que « si on les enlevait, l'exploitation deviendrait impossible, qu'il ne s'agit donc plus alors de meubles soit à l'usage de la personne du propriétaire, soit pour l'exercice de sa profession et qu'il est vrai de dire que le fonds industriel (hôtel) est l'élément dominant qui s'assimile tout ce qui lui est uni comme accessoire ». (3)

La position de notre jurisprudence sur ce point se justifie pleinement. En pratique, elle s'est révélée nettement supérieure à celle des juridictions italiennes qui, parties de textes semblables,

(1) : Bruxelles, 4 mars 1867 ; *Pas.* 1867.2.183

(2) : Paris, 28 novembre 1935 ; DP. 1936.2.30, note Lalou.

(3) : Bruxelles, 4 mars 1867 ; *Pas.* 1867.2.183.

n'exigent cependant pas une appropriation du fonds aussi caractérisée. (1)

Loin d'être une condition supplémentaire de l'immobilisation par destination, l'aménagement du fonds exploité apparaît comme indispensable à la mise en œuvre même de cette institution. Il constitue d'ailleurs, pour le juge, un précieux élément de décision.

En son absence, en effet, il n'est pas possible d'opérer une discrimination rigoureuse parmi les instruments mobiliers employés dans une exploitation afin de déterminer avec précision ceux qui correspondent exactement aux besoins de son fonctionnement. On comprend aisément que cette opération ne puisse conduire à des résultats satisfaisants que si la nature de l'exploitation envisagée est nettement définie par les conditions de son installation.

C'est la raison pour laquelle la jurisprudence a fait application de cette idée en matière agricole, bien qu'elle n'ait été conçue, en principe que pour les fonds bâtis. Il a été jugé notamment que les arbres, arbustes, plantes de pépinières appartenant à un établissement horticole, nettement caractérisé, constituaient des immeubles par destination. (2) En l'absence d'aménagement particulier du fonds, on les considère, au contraire, comme des meubles dès qu'ils cessent de tenir au sol. (3)

La même idée s'est manifestée à propos des chevaux d'un haras. La décision qui en admit l'immobilisation a fait l'objet de critiques doctrinales, car elle ne soulignait pas assez nettement l'existence d'un établissement spécialement aménagé à cet effet, et ayant pour objet principal et direct l'exploitation du domaine. (4)

(1) : Vialleton, *L'immobilisation par destination en droit français actuel*, note sous, Cassation italienne, 20 avril 1933, *Giurisprudenza comparata di Diritto civile*, vol. 1, p. 56.

(2) : Civ., 5 juillet 1880; S. 1881.1.105. — Chambéry, 17 août 1881; DP. 1882.2.148. (sur renvoi).

(3) : Caen, 8 avril 1818; S. chr.

(4) : Voir, notamment, Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 22, note 40.

CHAPITRE III

LES EFFETS DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION

77. — Généralités.

77. — Aux termes de la loi, les objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un fonds constituent des immeubles par destination, sans qu'aucune conséquence particulière n'ait été attachée à cette qualité. L'assimilation de ces objets à des immeubles par nature est, en principe, complète.

La règle à suivre, en ce qui les concerne, est donc tout à fait simple. Elle consiste à les traiter, en toutes circonstances, comme s'il s'agissait d'une pièce de terre ou d'un bâtiment.

C'est le cas, en particulier, lorsqu'il s'agit de déterminer le contenu de la communauté conjugale, l'étendue d'un legs ou la nature d'une succession.

On doit décider, notamment, que les accessoires d'exploitation, attachés aux immeubles de chacun des époux, leur restent propres. Cette solution ne prête pas à discussion. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles cette catégorie de biens a été introduite dans notre droit, comme Polhier en avait exprimé le souhait.

De la même façon, il faut admettre que ces objets seront compris dans le legs des immeubles du défunt et non dans celui qui porte sur le mobilier.

Si le défunt est mort *intestat*, il faudra appliquer à ces mêmes objets toutes les règles de dévolution et de liquidation auxquelles sont soumis les immeubles existant au jour du décès.

Il en est ainsi tant que les instruments d'exploitation ne sont pas effectivement séparés du fonds auquel ils appartenaient. Ils reprennent alors leur nature première. Jusque-là, cependant, ils conservent leur caractère immobilier même s'ils ont fait l'objet d'une aliénation particulière.

Aussi, les commissaires-priseurs n'ont-ils pas qualité pour procéder à leur adjudication. (1) Celle-ci est de la compétence exclusive des notaires qui ont le monopole des ventes publiques d'immeubles dans leur ressort.

La capacité requise pour une telle aliénation et le pouvoir des administrateurs des biens d'autrui seront donc appréciés comme s'il s'agissait d'une vente d'immeubles ordinaires.

Si les objets dont il s'agit appartiennent à un mineur, émancipé ou non, la vente en sera subordonnée à l'autorisation du conseil de famille dont la délibération devra être homologuée par le tribunal civil. Sous le régime dotal, l'aliénation de tels biens, s'ils étaient compris dans la dot de la femme, a été jusqu'à la loi du 22 septembre 1942, soumise à ces mêmes formalités.

En matière de saisie, l'article 2204 C.C. prévoit que « le créancier peut poursuivre l'expropriation : 1°) des biens immobiliers et de leur accessoires réputés immeubles appartenant en propriété à son débiteur.... ». Ceux-ci sont donc compris de plein droit dans le jugement d'adjudication sur saisie. (2)

Certains tribunaux avaient exigé cependant qu'ils aient fait l'objet d'une mention spéciale dans le procès-verbal de saisie. (3) Mais ces décisions sont demeurées isolées et la jurisprudence nettement établie par la Cour de Cassation, est fixée en sens contraire. (4)

(1) : Civ., 24 mars 1891; DP. 1891.1.221.

(2) : Laborde-Lacoste, *Précis élémentaire de voies d'exécution*, 2ème édition, Paris, 1939, n° 328, p. 216.

(3) : Limoges, 26 juillet 1847; S. 1848.2.35. — Poitiers, 13^e juillet 1854; S. 1855.2.709. — T. civ., Condom, 7 août 1873; S. 1874.2.121.

(4) : Civ., 10 janvier 1814; S. chr. — Riom, 30 août 1820; S. chr. — Toulouse, 22 avril 1834; S. 1836.2.43. — Grenoble, 3 février 1851; S. 1851.2.636. — Lyon, 7 avril 1853; S. 1855.2.270. — Grenoble, 8 février 1858; S. 1859.2.79. — Dijon, 24 juillet 1874; S. 1874.2.240. — Bordeaux, 23 avril 1875; S. 1875.2.295. — Dijon, 26 mars 1886. *Gaz. Pal.* 1886.1. supp. 159. — Orléans, 28 décembre 1888; *Gaz. Pal.* 1889.1.99. — Req., 12 novembre 1890; S. 1891.1.76. — Req., 24 février 1926; Dh. 1926.206. — Paris, 5 juillet 1935; DP. 1936.2.30, note Lalou. — Paris, 13 mai 1936; Dh. 1936.384. — Req., 19 octobre 1938; Dh. 1938.613 (sol. impl.).

La même solution doit être admise sous le nouveau régime de la saisie immobilière organisé par le décret-loi du 17 juin 1938, suivant lequel les mentions de ce procès-verbal, désormais supprimé, figurent dans le commandement lui-même. (1)

Il convient de remarquer, à ce sujet, que les accessoires d'exploitation ne sont pas susceptibles d'un autre mode de saisie, tant qu'ils demeurent attachés au fonds. Ils ne peuvent faire l'objet d'une saisie-exécution (2), d'une saisie-gagerie (3), ni d'une saisie-arrière (4).

On ne peut, en aucune façon, les saisir individuellement, même par voie de saisie immobilière. Ils ne tirent, en effet, leur caractère immobilier que leur qualité d'accessoires. C'est en tant que tels, seulement, qu'ils peuvent être saisis, donc, lorsque la chose principale est elle-même saisie.

La question des effets de l'immobilisation par destination ne semble pas, dans ces conditions, devoir soulever de difficultés. Elle est cependant beaucoup moins simple qu'elle ne le paraît au premier abord. Certaines observations s'imposent.

Il convient de ne pas perdre de vue que le but du législateur n'a pas été seulement d'établir une identité de traitement complète entre les meubles affectés au service et à l'exploitation d'un fonds, et les immeubles par nature. Il a recherché surtout à éviter qu'ils ne soient séparés du fonds auquel ils sont attachés. Dans toutes les hypothèses, par suite, on doit étendre aux accessoires les règles de droit applicables à la chose principale.

Ce principe n'apparaît pas toujours avec netteté. Lorsqu'il s'agit, en particulier, de déterminer le tribunal compétent pour connaître d'une action réelle relative à un immeuble par destination, on s'accorde à désigner celui du lieu de situation du fonds au service duquel il a été affecté.

De même, en matière de conflits de lois, on fait application de la *lex rei sitae* et non de la loi du domicile du défendeur. Les

(1) : Laborde-Lacoste, *op. cit.*, n° 246, p. 222 à 228.

(2) : Grenoble, 22 janvier 1898; DP. 1900.2.44. — Chambéry, 4 juin 1934; *Sém. Jur.* 1935. 1484. — Req. 19 octobre 1938; Dh. 1938.613.

(3) : Req., 6 mai 1905; S. 1906.1.401, note Tissier.

(4) : Cependant, Bordeaux, 17 mai 1831; DJG. V° *Saisie-Arrêt*, n° 130, p.511.

conséquences de la notion d'accessoire se confondent alors avec le principe général qui domine la matière des effets de l'immobilisation par destination. L'assimilation complète des instruments d'exploitation à des immeubles par nature suffit à elle seule à justifier toutes ces solutions.

Il n'en est pas de même dans tous les autres cas. Seule, la notion d'accessoire permet d'expliquer que toutes les charges qui grèvent un fonds s'étendent de plein droit à tous les instruments d'exploitation qui y sont attachés. (1)

Par ailleurs, ces objets, quoiqu'immobilisés par destination, conservent néanmoins leurs caractères physiques propres. En fait, par suite, on peut très bien concevoir qu'ils puissent être affectés par un acte juridique portant sur eux à titre principal. A condition, évidemment, que cet acte n'ait pas pour conséquence de les séparer du fonds où ils ont été placés. C'est le cas notamment de la mise en gage des meubles sans dépossession du débiteur.

La question des effets de l'immobilisation par destination soulève un certain nombre de problèmes parfois très complexes. Diverses situations peuvent se présenter.

Il se peut d'abord que cette question soit débattue à l'occasion d'un contrat, d'un acte juridique ou d'un fait matériel auquel sont attachées des conséquences juridiques.

Dans ce cas, il convient d'envisager les rapports entre les parties et avec les tiers, après avoir distingué suivant que les immeubles par destination ont été mis en cause à titre particulier ou en tant qu'accessoires d'un fonds.

Deux sections de ce chapitre sont consacrées à l'examen de ces deux questions. Une troisième est relative aux effets fiscaux de l'immobilisation par destination.

(1) : Voir, *infra*, 81.

SECTION I — LES EFFETS ENTRE LES PARTIES

Paragraphe 1. **L'OBJET IMMOBILISE PRIS EN TANT QU'ACCESSOIRE.**

78. — Modes d'acquisition de la propriété. — 79. — L'expropriation.
80. — Formes des aliénations volontaires. — 81. — Droits existant sur le fonds. — 82. — Responsabilité du fait des immeubles par destination. —

78. — La propriété des objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un fonds s'acquiert, en principe, de la même façon que celle des immeubles par nature.

Ils ne sont cependant pas susceptibles d'occupation car, par définition, ils doivent avoir été installés par le propriétaire du fonds. Cela suppose donc, nécessairement, qu'il ne peut s'agir d'un bien vacant et sans maître. On pourrait en douter toutefois en ce qui concerne le gibier. Il est toujours possible de se l'approprier, bien qu'il soit défendu de chasser sans autorisation sur le terrain d'autrui. Cela tient uniquement à ce que, dès sa capture, il reprend sa nature mobilière. (1)

En ce qui concerne l'accession, les dispositions des articles 554 et 555 C.c. ne leur sont pas applicables. L'immobilisation par destination est exclusive, en effet, de toute attache matérielle. Il ne peut être question que d'accession naturelle pour les groupements d'animaux. Elle s'opère dès leur passage sur un fonds voisin (art. 564 C.c. et loi du 4 avril 1884, art. 9).

Lorsqu'il s'agit d'un transfert conventionnel de la propriété, la règle « *accessorium sequitur principale* » entraîne à leur égard d'importantes conséquences. Les accessoires d'exploitation sont compris de plein droit dans l'aliénation du fonds sur lequel ils se trouvent. C'est le cas, en particulier de la vente. (2)

(1) : Voir, *supra*, 28.

(2) : Nancy, 30 décembre 1871; S. 1872.2.108.

Les parties ont toutefois la faculté de les exclure, à condition de les désigner nominativement et avec précision. Il a été jugé notamment qu'il ne suffit pas, par exemple, que le vendeur se réserve, dans le cahier d'enchères, le droit d'enlever les objets mobiliers qui se trouvent sur le fonds au moment de l'adjudication.

Cette clause est inopérante à l'égard de ceux qui en constituent les accessoires d'exploitation. (1) A défaut de clause formelle d'exclusion, ceux-ci sont compris dans le calcul des droits de mutation que le fisc perçoit au tarif immobilier, sans qu'aucune ventilation ne puisse être faite dans le prix. (2)

Il est admis également que l'autorisation préalable du préfet, requise par la loi du 16 novembre 1940, est nécessaire, alors même que la cession des immeubles par destination serait faite pour un prix distinct de celui du fonds et par un acte séparé. (3)

On doit donc décider, par suite, que leur valeur doit entrer en ligne de compte pour le calcul de la lésion dont la vente peut, le cas échéant, être affectée. Ils seront alors compris dans la valeur globale du fonds aliéné et permettront d'agir en rescision, s'il est établi que la lésion est supérieure aux 7/12èmes de cette valeur.

Il convient de remarquer que le transfert de la propriété des immeubles par destination ne s'opère ainsi de plein droit que si l'aliénation porte sur le fonds tout entier. Lorsqu'elle n'est que partielle, elle ne s'étend pas aux objets mobiliers affectés spécialement au service et à l'exploitation de la portion vendue.

Il y a là une application particulière de cette idée que le fonds exploité constitue un tout homogène, une sorte d'universalité économique, indépendante des fluctuations qui peuvent en affecter l'étendue.

Il est curieux de constater que cette idée s'est surtout manifestée à propos de domaines agricoles, alors que la propriété foncière est souvent morcelée et les cultures généralement très variées. Elle paraît, en effet, beaucoup plus conforme à un régime de monoculture, ce qui n'est pas le cas dans la plupart de nos régions.

(1) : Paris, 8 février 1833; S. 1833.2.420.

(2) : Voir, *infra*, 94 et 95.

(3) : P. Esmein, *La loi du 16 novembre 1940 soumettant les opérations immobilières à l'approbation du Préfet*, *Sem. jur.* 1941, étude, n° 185.1. 8°.

Certains auteurs en ont fait état néanmoins pour les instruments nécessaires à l'agriculture. La formule généralement adoptée est la suivante : «... la destination n'ayant pour objet que le service des terres collectivement prises, les accessoires ne doivent suivre que le corps du domaine et non chacune des parties distribuées séparément ». (1)

Les Tribunaux en ont fait application aux pailles et engrais. Il a été jugé que l'acquéreur d'une parcelle, détachée d'un domaine qui continue à subsister dans son unité, n'a droit, sauf convention contraire, à aucune portion des pailles exarues sur le fonds, même si la fraction vendue en constituait la partie la plus importante. (2)

Cette solution se justifie par le fait que les pailles ne sont pas spécialement destinées au terrain sur lequel elles sont récoltées, mais doivent, au contraire, être employées pour les besoins de l'ensemble de l'exploitation. (3) Elle a cependant été fort critiquée.

On a fait valoir notamment que les poissons sont toujours compris dans la vente de l'étang, comme le sont les abeilles dans celle du jardin. Mais il n'y a rien de comparable entre ces deux sortes d'aliénation. Dans le second cas, c'est en réalité le fonds tout entier qui, au regard des animaux immobilisés par destination a été aliéné.

Il est alors tout à fait naturel que ceux-ci deviennent la propriété de l'acquéreur. Il en est de même pour tous les autres accessoires agricoles lorsque la vente s'étend à tout le fonds.

Il a été jugé, en particulier, que l'acquéreur peut alors se prévaloir de l'article 1778 C.c. et exiger du fermier qu'il laisse à l'expiration du bail les pailles et engrais de l'année, s'il les avait reçus du précédent propriétaire, lors de son entrée en jouissance. (4)

En cas d'aliénation à titre gratuit entre vifs ou à cause de mort, les immeubles par destination suivent de la même façon le sort du fonds sur lequel ils se trouvent, sans qu'il faille de dispositions particulières du donateur ou du testateur.

L'acquisition d'un immeuble par une possession de 10 ou 30 ans s'étend également à tous les objets mobiliers qui y sont attachés, tant qu'ils n'en ont pas été séparés, auquel cas, l'article 2279 C.c. serait applicable. (5)

(1) : Proud'hon, *Traité du domaine public ou de la distinction des biens considérés par rapport au domaine privé*, Dijon, 1839, tome 1, n° 112.

(2) : Dijon, 16 décembre 1867; DP. 1868.2.63.

(3) : Caen, 7 mars 1883; DJG. Suppl. V°, *Louage*; n° 418, p. 390.

(4) : Nancy, 16 mars 1895; DP. 1898.2.25, note de Loynes.

(5) : Voir, *infra*, **85**.

79. — Lorsque le fonds est l'objet d'une expropriation administrative, pour cause d'utilité publique, les accessoires d'exploitation devraient être compris de plein droit dans l'arrêté de cessibilité pris par le Préfet, sans qu'il soit nécessaire de les mentionner expressément.

C'est ce qui avait été admis au début du XIX^{ème} siècle. Par une ordonnance en date du 9 juin 1830, le Conseil d'Etat avait décidé que «... les ustensiles servant à l'exploitation d'un moulin étant un accessoire nécessaire d'un établissement de cette nature, leur valeur doit être l'un des éléments du capital de l'indemnité due pour l'expropriation de ce moulin ». (1)

Cette solution fut critiquée en doctrine. En particulier, après la promulgation de la loi du 7 juillet 1833, qui chargeait un jury de propriétaires de fixer le montant de cette indemnité. Il apparut notamment qu'elle était de nature à grever le budget de l'Administration expropriante et, par suite, la charge des contribuables, sans que le supplément de l'indemnité, correspondant à la valeur des immeubles par destination, se justifiait par l'intérêt matériel du propriétaire exproprié.

Cette procédure est généralement utilisée pour permettre l'exécution de travaux publics, travaux de voirie le plus souvent. S'il est légitime de dédommager les particuliers de la valeur de leur terrain ou de leur maison, il en est autrement des objets mobiliers qui s'y trouvent. L'Administration n'en a que faire. Le cheptel, le matériel agricole ou industriel sont désormais sans utilité puisque le fonds ou le bâtiment auquel ils étaient attachés jusque-là, doit être empierré ou démoli.

L'indemnité allouée, du chef de ces biens constituait une charge pécuniaire pour l'Etat, les Départements et les Communes, alors que, sans inconvénient, le propriétaire exproprié aurait pu les reprendre. Il arrivait même que ce dernier fut autorisé à le faire, bien qu'ils aient été compris dans le calcul de l'indemnité qui lui avait été allouée. (2)

C'est ce qui explique le revirement de la jurisprudence. Il coïncide avec les grands travaux d'embellissement et d'aménagement de Paris qui soulignèrent l'inconséquence de la solution admise jusque-là. La Cour de Cassation affirma notamment que « les objets susceptibles d'être détachés du fonds, ne peuvent point être considérés comme compris dans l'expropriation et leur valeur ne peut entrer en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité ». (3)

(1) : DJG. V^o Expropriation pour cause d'utilité publique, n^o 24, p. 508, note 3.

(2) : Civ., 21 août 1843; DP. 1843.1.450.

(3) : Civ., 13 juillet 1852; DP. 1852.1.202.

La commission arbitrale d'évaluation se borne ainsi à tenir compte du dommage que subit l'exproprié du fait du déplacement de ces objets et, en particulier, des frais qu'il doit engager pour les enlever. L'indemnité comprendra toutefois la valeur totale du gibier vivant sur le fonds, faute de pouvoir imposer au propriétaire d'une garenne, par exemple, l'obligation d'enlever les bêtes qui la peuplent.

En dehors de cette hypothèse particulière, le principe reste établi que tous les objets mobiliers qui garnissent un fonds et peuvent en être aisément détachés, ne sont pas compris dans l'expropriation de ce fonds. Son application n'est pas contestée, que ce soit sous l'empire de la loi du 3 mai 1841 ou des décrets-lois des 8 août et 30 octobre 1935. (1)

A première vue, cette solution apparaît comme absolument contraire aux conséquences normales de l'immobilisation par destination. Elle constitue une exception très nette à la règle fondamentale suivant laquelle l'accessoire doit suivre en toutes circonstances le sort de la chose principale.

Il n'en est rien cependant. Il suffit de remarquer, en effet, que l'expropriation met fin à la destination du fonds sur lequel elle porte. Les objets qui étaient affectés jusque-là perdent du même coup la destination qu'ils avaient reçue et reprennent de ce fait leur nature mobilière.

Cette situation est comparable à celle qui est prévue par la loi 29 septembre 1942, relative à la mobilisation des métaux ferreux. Il s'agit, cette fois, de l'hypothèse inverse, celle où les accessoires d'exploitation sont devenus « inutiles à l'économie nationale ». Lorsqu'il est établi qu'ils sont manifestement hors d'usage ou qu'ils font double emploi, leur cession se fait alors suivant la procédure prévue pour les meubles (art. 1 et 5).

L'expropriation, par contre, s'étend à tout le matériel utilisé pour l'exploitation du fonds quand l'Administration a l'intention de la poursuivre à son compte. C'est ce qu'a prévu la loi du 11 août 1936 sur la nationalisation des usines d'armements, qui permet à l'Etat de se substituer aux particuliers dans la fabrication du matériel de guerre. Dans ce cas, l'expropriation de l'usine s'étend également à tout l'outillage industriel, comme cela s'est produit pour les fabriques d'allumettes quand la loi du 2 août 1872 en eût réservé le monopole de la fabrication à l'Etat.

(1) : Baudry, *L'expropriation pour cause d'utilité publique d'après la nouvelle législation des décrets-lois (1935)*, Paris 1937, 1^{ère} partie, p. 13.

80. — Les objets immobilisés par destination sont donc, à moins d'exclusion expresse, compris dans l'acte de transfert de la propriété du fonds auquel ils sont attachés. Ils sont soumis, par suite, aux règles de formes prévues pour l'aliénation de ce dernier.

C'est le cas, en particulier, de la donation. Elle est immobilière dans son ensemble lorsqu'elle porte à la fois sur un fonds et sur ses accessoires. L'état estimatif qui, selon l'article 948 C.c., doit être annexé à toute libéralité entre vifs portant sur des effets mobiliers, n'est donc pas exigé pour eux. (1)

Par contre, l'acte de donation est soumis à transcription au même titre que l'acte de vente portant sur les mêmes objets.

A ce sujet, il convient de déterminer comment, en pratique, cette mesure de publicité s'effectue au regard des accessoires d'exploitation immobilisés par destination.

Elle est fonction, avant tout, des modalités de la rédaction de l'acte de disposition du fonds, car la transcription de leur aliénation ne se conçoit pas lorsqu'elle ne porte que sur eux. (2)

En pratique, la désignation précise des immeubles par destination n'est pas obligatoire dans les actes de mutation et, plus spécialement, dans la vente. Le fonds, au contraire, doit être désigné avec le plus d'exactitude possible, d'après son emplacement, sa nature et par référence au plan cadastral de son lieu de situation.

En ce qui concerne les accessoires d'exploitation qui y sont attachés, les parties se contentent généralement d'en faire la description et l'énumération, en y joignant, le plus souvent, l'estimation de ces différents biens. Ceux-ci figurent ainsi dans l'acte lui-même ou font l'objet d'un état détaillé qui y est annexé avec la mention qu'il ne pourra en être délivré d'expédition sans la reproduction littérale de cet état.

Il est très fréquent que les parties se contentent de la formule suivante : «... ensemble aussi le cheptel vif et mort servant à l'exploitation de la propriété ». Elle n'est alors suivie d'aucune description.

En fait, même lorsqu'il en existe une, il est rare qu'elle permette une individualisation des objets immobilisés aussi complète que celle du fonds.

(1) : Angers, 8 avril 1808 ; DJG. *V^o Dispositions entre vifs et testamentaires*, n^o 1522, p. 474. — Riom, 22 janvier 1825 ; S. chr.

(2) : Voir, *infra*, 87.

La propriété de ces objets demeure aussi fugitive que celle des meubles ordinaires. Cela explique que la question des effets de l'immobilisation à l'égard des tiers soit particulièrement complexe en cas d'aliénation distincte des accessoires d'un fonds. (1)

Cette absence d'individualisation explique également que, pour le classement administratif des objets appartenant à un édifice historique ou artistique, on suive la procédure instituée pour les meubles, alors même que ces objets réuniraient les conditions de l'immobilisation par destination.

Sous l'empire de la loi du 30 mars 1887, les modalités du classement étaient les mêmes pour le monument et ses accessoires. Cela s'imposait d'autant plus que cette mesure enlève au propriétaire de l'immeuble classé le droit de l'aliéner librement. La vente d'un meuble classé s'effectue, au contraire, sans avis préalable au Ministère des Beaux-Arts. Elle doit seulement lui être notifiée après coup.

En soumettant l'aliénation des immeubles par destination ornementale aux mêmes formalités que celles du monument auquel ils appartenaient, on pensait sauvegarder l'intégrité artistique de ce dernier.

Il n'en était rien, en réalité, pour des raisons semblables à celles qui ont été indiquées à propos de la vente. On ne trouvait généralement pas, dans la décision administrative prononçant le classement d'un immeuble, la désignation précise des objets qui contribuaient à en faire un ensemble artistique ou historique nettement caractérisé et digne d'être conservé intact.

La transcription de cette décision ne constituait donc pas un obstacle sérieux à l'aliénation distincte de l'un des éléments de cet ensemble.

C'est la raison pour laquelle la loi du 31 décembre 1913 (art. 14, 2°) a soumis les immeubles par destination à la procédure du classement mobilier. Celle-ci suppose, en effet, la confection d'un état descriptif détaillé. C'est le seul moyen qui permette de maintenir les effets du classement en cas d'aliénation séparée de celle du fonds. (2)

81. — Les droits existant sur un immeuble s'exercent également sur les objets mobiliers qui en sont les accessoires. L'usufruitier, en particulier, a la faculté de se servir de tous les instruments d'exploitation du fonds dont il a la jouissance. (3)

(1) : Voir, *infra*, 87.

2. : Voir le rapport du député Reinach, *Document parlementaires*, Chambre, 1913, n° 2203.

(3) : DJG, *V^o Usufruit*, n° 362, p. 1695.

A l'inverse, le bénéficiaire d'une libéralité grevée de substitution est tenu de conserver les accessoires de l'immeuble qu'il reçoit. Il doit les faire estimer afin d'en rendre une valeur égale lors de la restitution à l'appelé. (1)

Les tribunaux français d'Algérie, statuant en matière musulmane, ont fait application des mêmes principes à l'égard des charges inhérentes aux fondations pieuses de l'Islam, que l'on désigne sous le nom de *habous*. La chambre de révision de la Cour d'appel d'Alger a définitivement admis que ce dernier ne peut porter, suivant le rite hanéfite, que sur des immeubles mais qu'il s'étend cependant de plein droit à tous les accessoires nécessaires à son exploitation. (2)

C'est un principe bien établi, par ailleurs, que l'hypothèque constituée sur un fonds porte sur tout le matériel d'exploitation qui y est employé, qu'il s'agisse d'un fonds agricole, industriel ou commercial.

Cette conséquence a lieu de plein droit sans que les parties aient à énumérer dans l'acte de constitution les différents objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation de l'immeuble sur lequel leur hypothèque est établie. Parfois, cependant, elle désignent d'une façon expresse les meubles qui, en raison de leur affectation, seront compris dans le gage du créancier.

Il est de pratique hypothécaire constante que de semblables dispositions ne sont pas de nature à limiter l'assiette de l'hypothèque, alors même qu'une énumération détaillée et précise de ces objets figurerait au registre des inscriptions. Elles ne peuvent empêcher l'hypothèque de s'étendre à tous les accessoires du fonds grevé même s'ils n'y sont pas indiqués ainsi qu'à ceux qui y sont ultérieurement affectés.

Cela est vrai pour les hypothèques légales et judiciaires, qui portent sur tous les immeubles présents et à venir du débiteur, aussi bien que pour les hypothèques conventionnelles. Cette conséquence découle, en effet, de l'article 2133 C.c. qui dispose que l'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble sur lequel elle porte.

Les tribunaux n'interprètent pas ces dispositions d'une façon restrictive. Ils comprennent par améliorations non seulement les réparations et les aménagements apportés au corps même de l'édifice ou du fonds, mais encore tous les accessoires affectés à son ser-

(1) : DJG. V^o *Substitutions*, n^o 376, p. 124.

(2) : Rev., 29 janvier 1934; *Robe*, 1934.192; *RA*. 1935.65. — Rev., 3 juin 1935; *Robe*, 1935.46.

vice et son exploitation et qui en augmentent ainsi la valeur. (1)

On ne peut que les approuver de ne pas appliquer ce texte à la lettre. Il serait vide de sens si le législateur n'avait pas envisagé autre chose que le ravalement d'une façade ou la réfection d'une toiture.

Cette interprétation a donné lieu à controverse pour les hypothèques privilégiées. Certains tribunaux ont jugé, en effet, que le privilège du vendeur et celui du copartageant ne s'étendent qu'aux accessoires d'exploitation dont l'affectation au service du fonds grevé est antérieure à la date de leur constitution. (2)

Ils se fondaient, à ce sujet, sur l'article 2103 C.c., aux termes duquel le privilège du vendeur s'applique à l'immeuble vendu à l'exclusion des améliorations qui y sont apportées par la suite. Solution que, par analogie, ils étendaient à toutes les hypothèques privilégiées. Leur assiette devait ainsi être limitée à l'immeuble grevé dans l'état où il se trouvait au moment de la vente, du partage ou de la licitation.

Cette solution n'a pas été adoptée en jurisprudence. Elle n'était pas conforme à la nature exacte de ces privilèges. Ce ne sont, en définitive, que des hypothèques auxquelles la loi assigne une priorité de rang, à condition d'être inscrites dans un certain délai.

Le créancier qui laisse passer ce délai n'est pas déchu de tous ses droits. Il perd la priorité de rang qu'il aurait pu avoir et se trouve primé par ses créanciers inscrits avant lui. Il n'en conserve pas moins le droit purement hypothécaire qui résulte de son privilège. Ce dernier se trouve ainsi réduit à une hypothèque ordinaire, à laquelle l'article 2103 est sans aucun doute applicable.

Il n'y a dès lors aucune raison de traiter le créancier qui a inscrit son privilège en temps utile, plus défavorablement que le créancier négligent. Aussi, la Cour de cassation décide-t-elle que les améliorations apportées au fonds, vendu ou partagé, sont comprises de plein droit dans l'assiette du privilège du vendeur ou celui du copartageant. (3)

(1) : Paris, 22 janvier 1847; DP. 1848.2.16. — Paris 22 mai 1848; DP. 1849.2.72. — Paris, 3 avril 1875; DP. 1876.2.239. — Req., 20 décembre 1875; DP. 1876.1.343. — Req., 2 août 1886; DP. 1887.1.293; S. 1886.1.417. — Douai, 16 décembre 1886; DP. 1888.2.43. — Orléans, 23 décembre 1888; *Gaz. Pal.* 1889.1.99. — Bordeaux, 24 octobre 1899; DP. 1901.2.20. — Req., 2 juillet 1901; DP. 1901.1.342. — Toulouse, 15 mars 1911; S. 1911.2.143. — T. civ., Troyes, 23 janvier 1930; Dh. 1930. Somm. 5; *Gaz. Pal.*, 26 mars 1930.

(2) : Paris, 6 mars 1884; DJG. V^o *Privilèges et hypothèques*, n^o 472, p. 132. — Lyon, 26 janvier 1835; DJG. V^o *eodem*, n^o 435, p. 120.

(3) : Req., 15 juillet 1867; DP. 1868.1.269. — Rennes, 31 août 1864; S. 1865.2.111.

82. — L'assimilation des accessoires d'exploitation à des immeubles par nature, entraîne d'importantes conséquences en ce qui concerne la responsabilité du propriétaire, en cas de dommages causés par leur fait.

Les immeubles par destination se divisent en deux catégories bien distinctes, les animaux et les choses inanimées.

En ce qui concerne les premiers, la question n'a pas soulevé de difficultés. La jurisprudence a fait application des dispositions de l'article 1385 C.c. (1)

Cet article ne fait aucune distinction suivant les conditions de l'utilisation de l'animal, auteur du dommage. Il exige seulement qu'il soit approprié. Les animaux de culture, les lapins des garennes les poissons des étangs, les pigeons des colombiers et les abeilles des ruches, énumérés par les articles 522 et 524 C.c., supposent nécessairement l'intervention du propriétaire du fonds. Ils remplissent donc, par définition, cette condition.

En ce qui concerne les autres accessoires d'exploitation, la jurisprudence, à défaut de dispositions particulières semblables aux précédentes, leur étendit tout d'abord les règles auxquelles étaient soumis les immeubles par nature. Ils se trouvaient ainsi mis sur le même plan que des bâtiments puisque, pendant longtemps, l'article 1386 C.c. fut appliqué à tous les immeubles bâtis ou non.

Il a été jugé notamment que le propriétaire d'une usine ne pouvait être déclaré responsable du dommage causé par la rupture d'un volant et des poulies d'une machine que si le demandeur en indemnité établissait qu'elle était due à un défaut d'entretien ou à un vice de construction. (2)

L'étendue de la responsabilité du propriétaire d'un établissement industriel ou commercial était donc très limitée. Il ne pouvait être tenu de réparer que les dommages causés par la ruine ou la chute des instruments d'exploitation qu'il utilisait, à l'exclusion de ceux qui étaient dûs à leur explosion ou à leur incendie.

Cette solution parut choquante lorsqu'à la fin du XIX^{ème} siècle et surtout après le premier arrêt Jand'heur, les tribunaux eurent été amenés à reconnaître que l'alinéa 1^{er} de l'article 1384 C.c. définissait une présomption de faute du fait des choses inanimées.

(1) : Voir, notamment, pour les abeilles : Limoges, 5 décembre 1860; DP. 1867.5.368. — T. civ., Bordeaux, 6 juin 1869; DP. 1870.3.37. — Paris, 31 octobre 1889; DP. 1890.2.108.

(2) : Civ., 19 avril 1887; DP. 1888.1.27.

Pendant longtemps, cette présomption ne fut applicable qu'aux objets mobiliers. (1) De telle sorte que ceux qui étaient affectés au service et à l'exploitation d'un fonds restaient soumis aux règles de la responsabilité du fait des bâtiments. Par suite, la victime obtenait réparation du dommage subi beaucoup plus difficilement que s'ils n'avaient pas rempli les conditions de l'immobilisation par destination.

Il était ainsi plus avantageux d'être renversé par une voiture d'agrément que par un camion de livraison. D'autre part, l'issue de l'action en indemnité, intentée par une personne blessée par la chute d'une statue, aurait été différente suivant que celle-ci était ou non placée dans une niche.

C'est la raison pour laquelle certaines Cours d'appel avaient admis que l'article 1384, 1^o, était applicable à des accidents causés par des instruments mécaniques, tels que des batteuses (2), un lessiveur. (3)

La Cour de Cassation a consacré cette manière de voir. (4)

A l'heure actuelle, la jurisprudence est définitivement fixée en cette matière. Elle ne fait plus de distinction entre les meubles et les immeubles pour l'application de la présomption de responsabilité qui existe à la charge du gardien depuis le second arrêt Jand'heur. (5)

L'article 1386 C.c. n'est plus applicable désormais que dans le cas de ruine d'un bâtiment ou de chute d'une fraction qui s'en détache. Il ne peut donc être invoqué pour les objets mobiliers dont l'immobilisation est exclusive de toute incorporation au corps même de l'édifice.

Paragraphe 2. — **L'OBJET IMMOBILISE PRIS ISOLEMENT.**

83. — Les warrants. — **84.** — Le nantissement des fonds de commerce.

83. — L'effet le plus important de l'immobilisation d'un objet mobilier est de lui faire suivre en toutes circonstances le sort du

(1) : Req., 10 février 1925; DP. 1925.1.97, note Josserand.

(2) : Chambéry, 12 juillet 1905; DP. 1905.2.417. — Rennes, 26 juillet 1906; S. 1907.2.16.

(3) : Riom, 25 mars 1903; DP. 1904.2.257.

(4) : Req., 6 mars 1928; S. 1928.1.225, note Hugueney; DP. 1928.1.97, note Josserand.

(5) : Besançon, 18 mars 1931; Dh. 1931.260.

fonds à l'exploitation duquel il est affecté. Tout acte juridique qui porte sur la chose principale s'étend en principe de plein droit à ses accessoires, sans qu'il y ait à distinguer suivant qu'il est l'œuvre d'un tiers ou de leur propriétaire.

Cette règle est tout à l'avantage de ce dernier. Il lui est toujours possible, en effet, de rompre le rapport de destination dont il est l'auteur et de restituer ainsi aux objets immobilisés leur nature première. Il est le seul qui ait, la faculté de ne pas tenir compte de l'affectation qu'il leur a donnée. Les tiers, au contraire, ne peuvent en faire abstraction et traiter ces objets comme des meubles.

Il peut arriver qu'un propriétaire juge préférable d'employer certains objets mobiliers dont il dispose à une fin différente de celle qu'il leur avait assignée primitivement. Rien ne l'empêche alors de changer la destination qu'il leur avait donnée et d'en faire une utilisation autonome, indépendante de celle du fonds. Il n'a qu'à détacher de ce dernier les meubles qu'il y avait attachés.

Cette séparation matérielle n'est exigée qu'à titre de publicité à l'égard des tiers. Elle permet de porter à leur connaissance la mobilisation dont les accessoires d'exploitation viennent de faire l'objet. C'est le cas de la vente qui ne leur est opposable que si les objets vendus ont été effectivement livrés à l'acheteur.

Il n'en reste pas moins que, dès la conclusion du contrat, ce dernier en a acquis la propriété. L'unité de patrimoine qui était réalisée jusque-là a cessé du même coup d'exister. Les conditions requises pour l'application de l'article 524 ne sont plus réunies. On doit donc considérer qu'entre les parties l'immobilisation a pris fin dès ce moment-là.

Il devrait en être de même toutes les fois que les biens immobilisés sont envisagés sous un angle particulier correspondant à leur individualité propre. On peut se demander, notamment, si l'effet de mobilisation ne doit pas être attaché à la mise en gage de ces objets, lorsqu'elle ne s'accompagne pas de dépossession de leur propriétaire.

Certes, la séparation matérielle requise n'est pas réalisée. Il est alors établi cependant que l'exploitant ne considère plus ces objets comme des accessoires de son fonds, mais qu'il les traite comme des meubles ordinaires.

Ne peut-on pas conclure dès lors qu'il a renoncé à la destination qu'il leur avait donnée et que l'immobilisation dont il était l'auteur a pris fin. Sinon, il faut décider que ces biens ne sont pas susceptibles d'un tel mode de crédit tant qu'ils demeurent sur le fond et participent à son exploitation.

En matière de warrants, c'est la seconde solution que le législateur a tout d'abord adoptée. Les premiers textes qui parurent sur cette question spécifiaient, en effet, que, s'agissant d'un mode de crédit purement mobilier, il ne pouvait porter sur des immeubles par destination dont l'assimilation à des immeubles par nature est, en principe, complète.

Ces deux institutions présentaient d'ailleurs des caractères propres très différents et, par certains côtés, absolument inconciliables.

La loi fondamentale sur les warrants du 28 mai 1858 permettait aux négociants et aux industriels d'emprunter sur les matières premières, les marchandises et les objets fabriqués qu'ils déposaient dans des magasins généraux. La dépossession du débiteur qu'entraînait la mise en gage de ces différents biens était incompatible avec la donnée économique de l'immobilisation par destination. Celle-ci suppose nécessairement que l'objet considéré participe effectivement à l'exploitation d'un fonds.

Il en est de même également des produits agricoles tels que les récoltes déposées dans les silos, caves ou docks coopératifs et des animaux confiés en dépôt à des syndicats, comices et sociétés agricoles.

Il s'agit-là de biens destinés à la vente et qui ne peuvent en aucune façon être susceptibles d'immobilisation. La loi du 30 avril 1906 (art. 1), relative aux exploitations rurales, modifiant celle du 18 juillet 1898, précise cependant que tout agriculteur peut emprunter sur les produits agricoles ou industriels de son exploitation qui ne sont pas immeubles par destination même s'il en conserve la garde dans ses bâtiments ou sur ses terres.

Cette interdiction formelle concernait spécialement les produits d'un domaine destinés à demeurer sur le fonds. Pourtant, même dans cette hypothèse, le doute n'était pas permis, en raison du but tout à fait précis du warrant.

Grâce à lui, l'agriculteur n'est pas contraint de vendre les produits de son fonds lorsqu'il a besoin de capitaux. Il peut en obtenir sans avoir à les jeter sur le marché, alors que les prix sont dépréciés. Le warrant lui donne ainsi la faculté d'attendre le redressement des cours.

Mais, même lorsqu'il ne n'en sépare pas, le producteur agit dans un but de pure spéculation et pour une durée nécessairement limitée. Ce sera en principe le temps qui devra s'écouler jusqu'à ce qu'il trouve une occasion favorable de vendre.

L'établissement d'un warrant s'analyse ainsi en une véritable opération commerciale dont le but est tout à fait contraire à celui de l'immobilisation par destination. (1)

Par ailleurs, les conditions techniques de leurs mises en œuvre respectives sont sur certains points absolument inconciliables. Ce contrat suppose une désignation tout à fait précise des produits warrantés. Le récépissé remis au prêteur doit, en effet, en mentionner obligatoirement la nature, la valeur, la situation. L'individualisation de ces biens est trop poussée pour que l'on puisse continuer à y voir de véritables accessoires du fonds. Cette qualité apparaît alors comme tout à fait secondaire. Il est établi, au contraire, que c'est essentiellement sous leur aspect mobilier que les objets immobilisés par destination sont pris en considération.

D'autre part, ce mode de crédit ne s'accompagne d'aucune dépossession du débiteur. Les choses demeurent en état. De telle sorte que les instruments de production, objet du warrant, remplissent toujours les conditions requises pour être immobilisés par destination, alors que le propriétaire se comporte à leur égard comme s'il s'agissait de meubles ordinaires.

Il y a là une incompatibilité manifeste entre les deux qualités. Les commentateurs de la loi de 1906 n'ont pas manqué de le souligner pour les pailles et engrais destinés à l'amendement du sol ainsi que pour les moutons des landes et les vaches des fromageries. (2)

C'est la raison pour laquelle le législateur a prévu que ces biens ne pouvaient, du fait de leur immobilisation, faire l'objet d'une telle mise en gage.

La loi du 8 août 1913 (art. 1) autorisant l'exploitant d'un hôtel à voyageurs à emprunter sur le mobilier commercial et l'outillage de son établissement fut interprétée de la même façon. Jusqu'à la loi du 17 mars 1915, ces différents biens ne pouvaient être mis en gage lorsqu'ils étaient immobilisés par destination.

Le domaine d'application du warrant-hôtelier était par suite singulièrement limité. Il ne pouvait être utilisé qu'en l'absence d'unité de patrimoine. Le locataire et l'usufruitier de l'immeuble où s'exerçait une industrie de ce genre étaient par suite les seuls à pouvoir en bénéficier.

L'hôtelier propriétaire de son local ne pouvait, au contraire, obtenir aucun crédit sur son matériel. Il en résultait ainsi une dua-

(1) : Voir, *supra*, 73.

(2) : Devillez, *Les warrants agricole — Etude des lois du 18 juillet 1898 et du 31 avril 1906*, Thèse, Paris, 1909, p. 21 et 22.

lité de régimes tout à fait choquante, d'un point de vue strictement commercial. C'est pour y mettre fin que la loi de 1915 est spécialement intervenue.

Cette réforme de détail devait avoir une importance considérable. Le warrant changeait désormais de sens. En portant sur d'autres biens que sur les produits destinés à la vente, il cessait d'être un simple instrument de spéculation. Il ne s'agissait plus de sauvegarder l'écoulement de marchandises à des prix favorables. Il devenait, au contraire, « une opération de crédit à long terme » (1), analogue au nantissement du fonds de commerce, puisqu'il portait sur un capital fixe, immobilisé économiquement.

On comprend, dans ces conditions, qu'il ait été étendu au matériel agricole. Il a paru souhaitable, en effet, de permettre à un agriculteur d'emprunter sur les instruments de culture, dont il n'était pas obligé de se séparer, comme l'hôtelier pouvait le faire sur son matériel d'exploitation.

C'est ce qui a été réalisé par le décret-loi du 28 septembre 1935, bien qu'il ait été intitulé. « Décret relatif au warrantage des récoltes ».

Sous l'empire de la loi de 1906, seuls les « produits » agricoles pouvaient être compris dans un warrant. Désormais, c'est le terme beaucoup plus large d'« objets » qui est substitué à ce mot pour désigner les biens qui sont susceptibles de ce mode de crédit.

Plus précisément encore, il a été spécifié qu'il s'agissait non seulement des produits du sol, mais encore du matériel de toute nature servant à les contenir (art. 1 et 2).

C'est, en matière agricole, la consécration par le législateur de la jurisprudence qui s'est établie à l'égard des récipients des objets manufacturés. A l'heure actuelle, un cultivateur peut donc emprunter « d'une façon générale et sans distinction, sur toutes les choses composant le matériel affecté à l'exploitation agricole » (art. 1er, 3°).

Ces dispositions, inspirées par des considérations pratiques d'une incontestable nécessité, aboutissent, sur le plan juridique, à des solutions qui n'ont rien d'orthodoxe. On arrive, en définitive, à ce résultat paradoxal que des biens qualifiés d'immeubles peuvent en même temps faire l'objet d'un mode de crédit particulier aux meubles.

Ces deux qualités sont pourtant exclusives l'une de l'autre et ne peuvent coexister. Un bien ne peut présenter un caractère hybride. Il est meuble ou immeuble. C'est ce que l'on a décidé en matière de nantissement des fonds de commerce.

(1) : Germinet, *Le warrant-hôtelier*, Thèse, Paris, 1930, p. 40.

84. — La loi du 17 mars 1909 (art. 9) prévoit que le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation d'un fonds de commerce peut être compris dans le nantissement de ce fonds.

Cette disposition ne soulève pas de difficultés d'application lorsque l'immeuble dans lequel est installé le commerçant ne lui appartient pas.

Il n'en est pas de même lorsqu'il en est propriétaire et qu'il y a spécialement aménagé le local où il est établi. Les objets mobiliers nécessaires à l'exploitation de son commerce sont alors les accessoires d'un établissement commercial nettement caractérisé. Ils constituent donc de véritables immeubles par destination.

Comme le nantissement d'un fonds de commerce ne porte que sur les éléments mobiliers dont celui-ci se compose, on peut se demander si, dans cette hypothèse, ces objets ne doivent pas en être exclus. Son étendue en serait diminuée d'autant. On aboutirait ainsi à limiter les possibilités de crédit du commerçant propriétaire de son fonds puisque c'est le seul cas où cette immobilisation peut être réalisée. Il serait, en définitive, bien moins favorisé qu'un locataire, par exemple.

Sa situation serait semblable à celle de l'hôtelier avant que la loi de 1915 ne l'ait autorisé à emprunter, en toutes hypothèses, sur son matériel d'exploitation. Mais aucune loi analogue à celle-ci n'est intervenue en cette matière. Le problème est donc demeuré entier et a fait l'objet de vives controverses.

Il convient de remarquer cependant que, pendant longtemps, cette question ne s'était pas posée. Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, on reconnaissait au fonds de commerce le caractère d'une universalité juridique, d'un véritable patrimoine d'affectation où tous les éléments se fondaient, perdant leur individualité propre.

Cette notion était si largement admise que l'on était arrivé à y faire entrer les bâtiments où était exploité le fonds. On leur attribuait par suite une nature mobilière qu'ils empruntaient à l'universalité de fait à laquelle ils appartenaient. Plusieurs décisions de justice étaient intervenues en ce sens. (1) Il ne pouvait en être autrement à plus forte raison pour le matériel et l'outillage immobilisés par destination. Leur cas n'était d'ailleurs pas controversé.

La jurisprudence a, depuis, considérablement évolué. Quelques décisions ont encore admis que des bâtiments pouvaient être compris dans le nantissement d'un fonds de commerce, mais elles se justifiaient par des considérations d'espèce tout à fait particulières.

(1) : Montpellier, 29 novembre 1897 ; Civ., 15 mai 1899 ; DP. 1899.1.333.

Il s'agissait, en effet, de constructions élevées par un locataire qu'il devait détruire lors de son départ, conformément à une clause du bail. On estimait que cette circonstance leur enlevait tout caractère immobilier. (1)

À l'heure actuelle, il est définitivement établi qu'un bâtiment est insusceptible de nantissement, car ce serait en faire un véritable « meuble par destination » alors que la loi n'a rien prévu de semblable. (2)

La même solution a été adoptée à l'égard des objets mobiliers qui y sont attachés à perpétuelle demeure. (3) Cette solution se justifie lorsque l'on est en présence d'une véritable incorporation. Elle ne s'impose pas aussi nécessairement à l'égard des objets mobiliers qui n'ont aucune attache matérielle avec le bâtiment où est installé le fonds exploité.

À cette occasion, on n'a pas manqué de souligner l'analogie qui existe entre le warrant et le nantissement. Ce dernier permet, en effet, au commerçant de se procurer des capitaux sans avoir à se séparer des accessoires indispensables à son commerce. On en a conclu que la loi de 1909 devait être interprétée dans le même esprit et de la même façon que l'avait été celle de 1913 sur le warrant-hôtelier, sous peine de nuire au commerçant propriétaire de son fonds et d'entraver éventuellement l'exploitation de ce dernier. (4)

Le matériel et l'outillage d'un fonds ont généralement une valeur très élevée, quelquefois même supérieure à celle du local où ils sont placés. Il serait donc regrettable qu'ils ne puissent être donnés en garantie lorsque les conditions de leur immobilisation sont réunies.

Le nantissement d'un fonds, ainsi amputé de leur valeur, peut ne pas être suffisant. Si le commerçant a besoin d'une somme supérieure au montant de celui-ci, il ne pourra l'obtenir qu'en accordant des garanties sur sa fortune immobilière. Il sera dans l'obligation d'hypothéquer le bâtiment dont il est le propriétaire. Son matériel d'exploitation immobilisé par destination, ne peut faire l'objet d'une sûreté à titre principal. Il ne s'en trouvera pas moins engagé en sa qualité d'accessoire du fonds hypothéqué, alors même que la valeur de la construction eut été suffisante à elle seule.

Lorsqu'il est propriétaire de son fonds, le commerçant se trouverait ainsi privé de la faculté de proportionner aux ouvertures de crédits, qu'il sollicite, les sûretés qu'il doit accorder en garantie.

(1) : Pau, 6 novembre 1911; DP. 1912.2.375. — T. civ., Seine, 22 mars 1927; *Gaz. Pal.* 1927.2.257.

(2) : Req., 25 juin 1930; DP. 1931.1.126, rapport Pilon.

(3) : Req., 20 janvier 1912; *J. conser.*, 6779.

(4) : Voir, Sillard³, *op. cit.*, p. 179.

Mais ce n'est pas là le seul inconvénient de l'immobilisation de son matériel d'exploitation. Ce dernier apparaît, en effet, comme un gage si précaire qu'il risque de perdre toute utilité.

C'est ainsi que le créancier nanti qui, pour plus de sécurité, a exigé une hypothèque sur l'immeuble où son débiteur exploite son commerce n'est jamais certain de conserver son droit sur le matériel qui y est placé.

Il est à la merci d'une aliénation de ce matériel qui cessera d'être grevé par son hypothèque, dès qu'il aura été livré à l'acquéreur, sans pouvoir être compris dans le nantissement. On comprend que, dans ces conditions, il préfère traiter plus volontiers avec un commerçant qui ne soit pas propriétaire de son fonds afin de ne pas s'exposer à voir disparaître ainsi une partie de son gage.

Le nantissement d'un fonds de commerce, par ailleurs, ne s'étend, en principe, qu'aux éléments incorporels dont celui-ci se compose. A défaut de désignation expresse et précise dans l'acte qui le constitue, il ne comprend, en effet, que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage (loi de 1909, art. 9, 3°).

C'est le cas toutes les fois que son auteur est propriétaire du local où il exploite son commerce. Le matériel et l'outillage ne peuvent y figurer en raison de leur caractère d'immeubles par destination. Une fois le nantissement constitué, le commerçant perd ainsi toute possibilité d'emprunter sur eux, alors même qu'ultérieurement il cesserait d'être propriétaire de son local.

A l'inverse, on peut se demander quel sera le sort du matériel compris dans le nantissement lorsque le commerçant, jusque-là simple locataire de son local, en acquiert la propriété.

Les conséquences de l'immobilisation du matériel et de l'outillage d'un fonds de commerce sont donc, à certains points de vue, tout à fait fâcheuses. C'est la raison pour laquelle on a proposé d'adopter la même solution que pour le warrant-hôtelier et de les comprendre dans le nantissement du fonds auquel ils appartiennent, sans distinguer suivant la qualité de l'exploitant. (1)

Les droits des créanciers hypothécaires pourraient être respectés grâce à la publicité de la constitution du nantissement. Les registres du greffe du tribunal de commerce sont publics et il suffirait de s'y renseigner pour s'assurer, avant la constitution de l'hypothèque, qu'il n'existe aucune inscription.

Le conflit qui serait susceptible de s'élever sur ces biens avec le créancier nanti serait tranché par la date de la constitution de

(1) : Wahl, note sous Req., 20 janvier 1913; S. 1920.1.33.

leurs droits respectifs. Il suffirait de confronter les inscriptions relevées sur les registres de la conservation des hypothèques et sur ceux du greffe du tribunal de commerce pour établir la priorité du plus ancien. C'est la procédure qui est suivie dans le conflit qui oppose le créancier nanti au bailleur de l'immeuble dans lequel le commerce est exploité. La solution du litige dépend alors de l'antériorité de la convention de bail ou de l'inscription du nantissement. (1)

Cette solution n'a cependant pas été adoptée pour le matériel et l'outillage d'un fonds de commerce. La jurisprudence s'est nettement prononcée en sens contraire. Elle a décidé, en effet, que si la loi a permis qu'ils soient compris dans le nantissement de ce fonds, elle n'a pas modifié pour cela le caractère du contrat de gage.

Celui-ci ne peut avoir pour objet que des choses mobilières. De nombreuses décisions, par suite, ont jugé que « lorsque le commerçant est en même temps propriétaire de l'immeuble dans lequel il exploite le fonds, il ne peut comprendre dans le contrat de nantissement le matériel qui est attaché à l'immeuble et qui est ainsi devenu immeuble par destination ». (2)

On a tenté de justifier cette jurisprudence par des considérations de pure technique juridique. On a souligné, en particulier, l'absence de corrélation entre les deux modes de publicité qu'il faudrait utiliser. En l'état actuel de notre droit, la loi ne fait aucune obligation pour le notaire, qui rédige un acte, établissant une hypothèque sur l'immeuble d'un commerçant, de requérir des renseignements concernant l'existence d'un nantissement. (3) Mais cet argument ne peut être retenu, car il serait facile de la leur imposer, comme cela existe en matière de warrants.

L'interdiction de comprendre le matériel et l'outillage d'un fonds de commerce dans le nantissement de ce fonds s'explique en réalité par une impossibilité de principe. La nécessité qu'il y a d'en faire la désignation précise dans l'acte de constitution est incompatible avec le maintien de leur immobilisation.

(1) : Nîmes, 22 juillet 1912; S. 1913.2.85; DP. 1912.2.338.

(2) : T. civ., Dijon, 30 mars 1908; DP. 1909.2.153, note Perceron. — Alger, 26 mai 1909; DP. 1913.2.6; *Robe*, 1909.348. — Req., 20 janvier 1913; S. 1920.1.33, note Wahl; *GP.* 1913.1.212, rapport Fenillevey. — Amiens, 2 avril 1930; DP. 1932.2.95, note A.C. — Paris, 28 novembre 1935; DP. 1936.2.20, note Lajou et sur pourvoi; Req., rej. 28 juillet 1937; Dh. 1937.534; *GP.* 1937.2.641 (sous-note) : *J. Conser.* 12346. — Cendrier, *Le fonds de commerce*, 6ème édition, Paris, 1934, n° 97.

(3) : Note, sous Amiens, 2 avril 1930; DP. 1932.2.95.

Ils demeurent, en effet, dans le bâtiment à l'exploitation duquel ils ont été affectés. Ils en constituent toujours, aux yeux de tous, les accessoires. Or, un tel état de fait ne se conçoit pas en présence d'un acte juridique particulier aux objets immobilisés et qui porte sur eux à titre principal.

Ce dernier entraîne alors leur mobilisation, car il équivaut à la négation de la destination qui leur avait été précédemment donnée.

Il n'en est ainsi que parce que cet acte est l'œuvre de l'auteur de leur affectation et il n'en serait pas de même s'il émanait d'un tiers et, en particulier, de la Puissance publique, comme c'est le cas, on l'a vu, pour le classement administratif des monuments publics.

SECTION II — LES EFFETS A L'EGARD DES TIERS

Paragraphe 1. — LA POSSESSION DES IMMEUBLES PAR DESTINATION.

85. — Application de l'article 2279 C.c. — **86.** — Exercice de la réintégration.

85. — Les objets immobilisés par destination ne sont pas susceptibles d'une possession propre tant qu'ils demeurent affectés au service et à l'exploitation d'un fonds. Les actes matériels d'usage et de jouissance accomplis sur ce dernier s'étendent à ses accessoires tant qu'ils n'en sont pas détachés. Leur immobilisation jusque-là ne peut être contestée et, en l'absence de déplacement matériel, ils ne peuvent recevoir d'autre qualification que celle que leur confère l'article 524. (1)

Les tiers peuvent toujours s'en prévaloir, faute de pouvoir s'assurer que la fiction créée n'a pas été détruite par son auteur. Les actes de mutation et de disposition portant sur certains accessoires ne leur sont pas opposables s'ils ne s'accompagnent pas d'une séparation effective.

Ces actes n'ont d'effets qu'à l'égard des parties et de leurs ayants-cause. Ceux qui n'ont pas été partie au contrat ne peuvent se les voir opposer, à l'exclusion des créanciers chirographaires des contractants et de leurs successeurs universels.

Ces conséquences tiennent à la règle générale de l'effet relatif des conventions, mais surtout à l'absence de publicité convenable.

(1) : Voir, *supra*, 60.

Faute de pouvoir porter à la connaissance des tiers les actes passés par le propriétaire du fonds, on a dû se contenter de les leur déclarer inopposables.

C'est ce qui explique que certaines décisions aient admis que l'apport en société d'un immeuble par destination était opposable à tous quand il avait été dûment publié (1) et que la clause de réserve de propriété, par contre, ne le soit généralement pas en cas de vente à crédit.

On comprend également que l'on ait voulu englober dans le nantissement d'un fonds de commerce les accessoires matériels d'exploitation, bien qu'ils fussent immobilisés par destination, en raison de l'inscription qui est prise au greffe du tribunal de commerce.

Cette question de publicité domine tout le problème des effets de l'immobilisation à l'égard des tiers. Elle est étroitement liée à la notion de possession.

La Cour de cassation décide notamment que les meubles vendus à un commerçant, tombé depuis en faillite, ne peuvent être revendiqués par le vendeur à l'encontre de la masse, car dès leur livraison à l'acheteur, ils sont devenus un des éléments de sa solvabilité apparente. (2)

Cette conséquence n'est d'ailleurs pas particulière à l'hypothèse de la faillite ; elle découle du principe général suivant lequel le placement d'un objet mobilier sur un fonds a la valeur d'une présomption d'immobilisation. (3)

A l'inverse, la mobilisation des accessoires d'exploitation est réalisée dès qu'ils sont l'objet d'une possession distincte de celle du fonds. L'unité de patrimoine est alors rompue et les tiers ne peuvent en contester la disparition. Tous ceux qui ont acquis des droits sur un immeuble ne peuvent plus se retrancher alors derrière le caractère occulte des actes passés par le propriétaire, car ils se traduisent par une réalité matérielle, directement perceptible et qui ne peut être discutée.

Dès qu'ils sont séparés du fonds auquel ils étaient attachés, les immeubles par destination reprennent leur nature première ; ils redeviennent des meubles ordinaires et celui qui en a la possession peut à juste titre invoquer l'article 2279 C.c.

Les dispositions de cet article sont applicables sans qu'il y ait à distinguer suivant que cette séparation est volontairement consentie par le propriétaire ou purement accidentelle. La notion de pos-

(1) : Civ., 24 mars 1902 ; S. 1904.1.237.

(2) : Civ., 22 octobre 1934 ; DP. 1934.1.151.

(3) : Voir, *supra*, 58.

session intervient dans les deux cas pour trancher les conflits qui sont susceptibles de s'élever.

Il se peut, en particulier, que le propriétaire ait procédé simultanément à la vente du fonds et à celle de ses accessoires au profit de deux personnes différentes.

Tout dépend de la date respective de ces deux aliénations car l'objet de la seconde est compris de plein droit dans la première. L'acquéreur du fonds ne devient propriétaire des immeubles par destination, qui y étaient attachés, que si son titre a date certaine et est antérieur à celui de l'acquéreur desdits immeubles.

Par contre, il ne pourra les revendiquer entre les mains de ce dernier s'il en a reçu livraison. Dès l'aliénation du fonds, qui s'étendait à tous les accessoires, le vendeur n'était plus propriétaire de ceux-ci mais en était simplement détenteur et devait en assurer la livraison à l'acheteur.

Le tiers auquel il a ensuite vendu ces objets est dès lors à l'abri de toute revendication à condition d'en avoir pris possession et d'être de bonne foi. (1) Sans cela, le conflit entre les deux acquéreurs serait résolu au profit de celui dont le titre a date certaine la plus ancienne.

La notion de possession intervient également en cas de perte ou de vol d'un objet immobilisé.

La première hypothèse ne présente pas de difficultés particulières, la solution est la même que dans la seconde. Il convient de remarquer cependant que, lorsqu'il s'agit de gibier égaré, il ne peut être question de revendication à l'encontre de celui qui bénéficie de leur passage sur son fonds, car il en devient aussitôt propriétaire par accession.

L'hypothèse du vol, par exemple, a donné lieu à controverse et l'on a prétendu que les objets immobilisés par destination n'étaient pas plus susceptibles de vol que les immeubles par nature.

Cette affirmation n'est pas exacte. Certes, les édifices et les fonds de terre ne peuvent, dans leur ensemble, faire l'objet d'une soustraction frauduleuse, mais celle-ci peut porter sur une fraction qui en est détachée. Le vol ne peut alors donner lieu à l'application de la loi pénale que parce qu'il est précédé d'une séparation matérielle et que la fraction d'immeuble ainsi détachée prend de ce fait un caractère mobilier.

C'est le cas, en particulier, pour les enlèvements de récoltes et des diverses productions agricoles, qu'elles soient déjà détachées du sol ou qu'elles y tiennent encore. Il est admis que les articles 388, 479, 12° C. pen. et 144 C. forest., qui les punissent, ne cons-

(1) : Fréjaville, *op. cit.*, p. 259.

tituent pas des textes exceptionnels, mais que ces faits demeurent sous l'empire du droit commun.

Il a été jugé notamment que l'enlèvement d'une grille de fer (1), de tuyaux de plomb scellés dans un mur (2), de barres de fer obturant un soupirail (3), d'un verrou servant de fermeture à une fenêtre (4).... constituaient des vols punis des peines prévues par la loi. Il en est de même des plaques de plomb servant de toiture et, d'une façon générale, de toute fraction du bâtiment qui en est détachée. (5)

Les animaux de culture, les instruments aratoires, l'outillage industriel et commercial, qui ne sont unis au sol ou à un bâtiment par aucun lien matériel, peuvent à plus forte raison, faire l'objet d'une soustraction frauduleuse. Et cela d'autant plus aisément qu'ils conservent leur aspect mobilier.

L'acquéreur, en cas d'aliénation par le voleur, pourra, s'il est de bonne foi, invoquer les dispositions de l'article 2279 C.c. Le propriétaire ne pourra exercer contre lui la revendication que dans les trois ans qui suivent le vol. Encore sera-t-il tenu de lui rembourser son prix d'achat s'il les a achetés « dans une foire, dans un marché ou chez un marchand vendant des choses pareilles ». Ce sera fréquemment le cas, en particulier, pour les accessoires des exploitations agricoles.

Il apparaît ainsi comme particulièrement souhaitable de permettre au propriétaire dépossédé d'exercer la réintégrande afin de récupérer rapidement les objets qui lui ont été dérobés par violence. Il ne serait pas obligé alors de procéder à une saisie-revendication ou d'intenter une action en revendication qui, par la lenteur de la procédure, permettrait au défendeur de faire disparaître les objets volés ou de les vendre.

86. — Sur l'exercice de la réintégrande, question de la compétence des justices de paix, les décisions sont rares.

Milhaud (6) n'en cite que deux, l'une relative à des objets mobiliers dépendant d'une clôture (7), l'autre à une margelle placée dans la cour d'une ferme pour y recevoir les eaux d'une gouttière et servir d'abreuvoir. (8)

(1) : Crim., 28 août 1807; S. chr.

(2) : Crim., 8 août 1811; S. chr.

(3) : Crim., 21 mai 1813; S. chr.

(4) : Crim., 7 novembre 1812; S. chr.

(5) : Voir, E. Garçon, *Code pénal annoté*, Paris, 1901, tome I, n° 225, p. 1138.

(6) : *Répertoire général alphabétique des justices de paix*, Paris, 1933, tome IV, n° 74.

(7) : Civ., 18 avril 1842; S. 1842.1.965.

(8) : T. paix Juvigny le Tertre, 2 novembre 1908; Milhaud, *op. cit.*, *ibidem*.

Comme le fait remarquer très justement cet auteur, l'exercice de cette action possessoire, purement immobilière, ne soulevait aucune objection. Il s'agissait dans les deux espèces d'objets attachés à perpétuelle demeure dans les conditions de l'article 525, 1^o.

Le doute n'était donc pas possible à leur égard, car ils constituaient, par suite d'une incorporation de cet ordre, de véritables immeubles par nature.

Il n'en serait pas de même pour les objets fictivement immobilisés, car ils reprennent leur nature première dès qu'ils cessent d'être affectés au service et à l'exploitation d'un fonds. Milhaud en conclut que la réintégrande ne peut alors être exercée et que le propriétaire des objets volés ne peut qu'intenter une action en revendication ou demander des dommages-intérêts si ceux-ci ont subi quelque dommage ou dépréciation.

Il fait remarquer, en outre, que les actions possessoires permettent de recouvrer la possession perdue ou de la conserver en faisant cesser le trouble qui y est apporté. Elles sont destinées ainsi à maintenir les choses en état jusqu'à ce qu'une décision soit intervenue au pécitoire. Leur exercice suppose donc que le tiers auteur de ce trouble ou de la dépossession prétend à un droit sur l'immeuble qui en est l'objet, ce qui n'est pas le cas lorsque l'un des accessoirs est frauduleusement soustrait.

Cette opinion n'est pas admissible. Elle va à l'encontre de la règle fondamentale de l'immobilisation par destination selon laquelle la cessation de la fiction créée ne peut être l'œuvre que du propriétaire du fonds. Les accessoirs que ce dernier y a placés conservent leur nature immobilière, malgré cette séparation à laquelle il n'a pas consenti et dont il n'est pas l'auteur. L'affectation qu'il leur avait donnée subsiste. Il n'existe donc aucun obstacle de principe à l'exercice d'une action possessoire. La réintégrande est alors possible au même titre que pour les fractions détachées d'un bâtiment. (1)

Cette solution s'impose d'autant plus que la nature particulière de cette action a fait l'objet d'une évolution très sensible de la jurisprudence. Dans notre droit actuel, la réintégrande a cessé d'être une véritable action possessoire. Elle est indépendante du fait de la possession et le simple détenteur peut l'intenter. (2)

Elle n'est plus destinée à trancher le conflit qui s'élève lorsqu'un tiers s'empare d'un immeuble pour manifester sa prétention à la propriété de ce dernier. On lui reconnaît plutôt le caractère d'une action pénale tendant à priver l'auteur de la dépossession du fruit de son usurpation. (3)

(1) : En ce sens, voir, Pabon, *Traité théorique et pratique des justices de paix*, Paris, 1906, tome IV, n^o 4445.

(2) : Civ., 4 juin 1904; DP. 1904.1.475.

(3) : Gilles, *La réintégrande*, Thèse, Paris, 1936, p. 176.

C'est en ce sens que la jurisprudence récente s'est prononcée. La Cour de Lyon a permis d'intenter la réintégrande pour récupérer des bœufs qui avaient été séparés du fonds à la culture duquel ils étaient attachés. (1) Le tribunal de Bordeaux a décidé également que le fait d'enlever des pots, accrochés à des pins pour en recueillir la résine, en autorisait de la même façon l'exercice. (2)

Certains auteurs ont estimé qu'en raison de sa nature pénale cette action avait un caractère strictement personnel et qu'elle ne pouvait être intentée que contre l'auteur de la dépossession et ses complices. (3)

Il n'est pas certain qu'elle ne puisse pas être exercée à l'encontre de l'acquéreur de l'objet volé puisqu'elle doit nécessairement intervenir dans l'année de la dépossession et que, même lorsqu'il est de bonne foi, celui-ci ne peut invoquer le bénéfice de l'article 2279 C.c. que si trois années se sont écoulées depuis cette date.

Il est un cas par contre où la réintégrande ne peut être intentée ; c'est celui de l'article 522 C.c. lorsque le fermier a détourné une partie du cheptel qui lui avait été remis. Le propriétaire ne dispose à l'expiration du bail, même si elle intervient dans l'année du vol, que de l'action qui y est attachée, pour le contraindre à lui restituer un nombre de bêtes équivalent à celui qui figure dans l'estimation.

La réintégrande, comme les autres actions possessoires, n'a pas pour objet, en effet, de faciliter ou de poursuivre l'exécution des conventions. (4)

Paragraphe 2. — **CONFLIT ENTRE LE TITULAIRE D'UN DROIT REEL MOBILIER ET LE TITULAIRE D'UN DROIT REEL IMMOBILIER.**

87. — L'acquéreur des objets immobilisés et le créancier hypothécaire.

87. — Un tel conflit fait apparaître les lacunes de notre régime de publicité des aliénations, dans la mesure où elles portent sur des objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un fonds.

(1) : Lyon, 7 décembre 1899, cité par Gilles, *op. cit.*, p. 82.

(2) : T. civ., Bordeaux, 8 décembre 1913 ; *GPTQ.* 1912-1920, V^o *Action possessoire*, n^o 46.

(3) : Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 189, p. 2244. — Lecourt, *Nature juridique de l'action en réintégrande*, Thèse, Caen, 1931, p. 261.

(4) : Gilles, *op. cit.*, p. 83.

La jurisprudence est d'ailleurs hésitante sur leur nature. Il est admis qu'elles sont comprises dans le monopole des notaires et que les commissaires-priseurs n'ont pas qualité pour procéder à l'adjudication de ces objets tant qu'ils ne sont pas séparés du fonds. (1) La Cour de cassation décide cependant que cette solution ne concerne que la compétence respective de ces officiers ministériels et qu'une telle aliénation n'en est pas moins purement mobilière. (2)

Pourtant, elle n'est soumise à aucune formalité de publicité, bien qu'elle porte sur certains éléments d'un ensemble immobilier jusque-là homogène. La vente d'immeuble à mobiliser, tels que les récoltes sur pied, est, au contraire, soumise à transcription, car elle est translatrice d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. (3)

Il n'en est pas de même de la vente d'immeubles par destination, car elle ne transmet à l'acquéreur qu'un droit purement mobilier. Les biens sur lesquels elle porte n'avaient la qualité d'immeubles que parce qu'ils étaient liés à un fonds dont ils étaient les accessoires. Or, ils perdent cette qualité du seul fait qu'ils sont l'objet d'un acte particulier de disposition qui fait disparaître l'unité de patrimoine jusque-là existante.

La transcription ne peut donc être exigée. En l'état actuel de notre organisation hypothécaire d'ailleurs, il ne saurait être question d'imposer aux parties une notification à la conservation des hypothèques, afin d'insérer une mention en marge de l'acte d'acquisition du fonds auquel ils étaient attachés.

Indépendamment de l'obstacle de principe que constitue la nature d'une telle aliénation, cette formalité se heurterait à des difficultés pratiques qui la rendraient inopérante dans la plupart des cas.

L'énumération détaillée des objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un immeuble, contenue dans l'acte d'aliénation de cet immeuble ou annexée à lui, est, en effet, purement facultative. Même lorsqu'elle existe, il est rare en pratique que les objets qui y sont mentionnés soient suffisamment individualisés pour pouvoir être suivis au cours des différentes opérations qui portent sur eux.

Cet état de choses présente de graves inconvénients pour les tiers et, en particulier, pour les créanciers hypothécaires. Ils n'ont

(1) : Civ., 24 mars 1891; DP. 1891.1.221.

(2) : Civ., 25 janvier 1886; DP. 1886.5.39.

(3) : Fréjaville, *op. cit.*, p. 246.

pas le moyen de s'assurer que les meubles, qui paraissent être les accessoires du fonds de leur débiteur, n'ont pas fait l'objet d'une aliénation séparée.

Ils peuvent même être induits en erreur lorsque le titre d'acquisition de leur contractant les mentionnait expressément. L'énumération des objets vendus figure néanmoins dans l'état des transcriptions requis avant la constitution de l'hypothèque.

Les créanciers sur le vu de cet état peuvent, par suite, accorder un crédit plus large que celui qu'ils lui auraient consenti s'ils avaient su que ces objets ne constituaient plus les accessoires de son fonds.

Or, comme on l'a souligné, le vendeur ne peut transmettre plus de droit qu'il n'en a et l'hypothèque, constituée postérieurement à l'aliénation, ne peut s'étendre à des objets dont le débiteur n'est plus propriétaire. L'article 2133 C.c. ne leur est plus applicable, car ils ont cessé d'ailleurs d'être immeubles par destination dès que l'unité de patrimoine a pris fin.

C'est la raison pour laquelle on a conclu que le droit des créanciers hypothécaires était éteint dès que la vente est régulière et a acquis date certaine. (1)

Cette solution aboutit évidemment à priver ces derniers d'une partie du gage sur lequel ils pouvaient légitimement compter, mais il serait moins équitable encore de sacrifier les droits de l'acquéreur qui peut à juste titre se prévaloir de l'adage : « *Prior tempore potior jure* ». On le comprendrait d'autant moins qu'il a contracté à une époque où aucune inscription ne grevait le fonds auquel l'objet vendu était attaché.

Quelque tribunaux ont consacré cette opinion et ont affirmé en outre qu'elle s'appliquait également au cas où l'aliénation serait postérieure à la constitution de l'hypothèque. (2) Bien plus, il a été jugé que le droit des créanciers hypothécaires serait également éteint alors même que la livraison de l'objet vendu serait effectuée après la saisie du fonds pratiquée par leurs soins. (3)

Mais ces décisions sont demeurées isolées et leurs motifs n'ont pas prévalu en jurisprudence. Elles allaient, en effet, à l'encontre de la règle fondamentale suivant laquelle les tiers peuvent toujours se prévaloir de l'immobilisation des accessoires d'une exploitation tant qu'ils y sont effectivement employés. (4)

C'est la raison pour laquelle la Cour de Cassation décide qu'ils

(1) : Barbary, *op. cit.*, p. 246.

(2) : Bourges, 31 janvier 1843; S. 1844.2.67.

(3) : Civ., 27 juin 1882; DP. 1883.1.169. — Alger, 19 mars 1884; DP. 1885.2.134.

(4) : Voir, *supra*, 60

sont compris dans l'assiette de l'hypothèque des créanciers inscrits, tant que le vendeur en conserve la possession. Cela est vrai également lorsque l'aliénation est postérieure à la constitution de l'hypothèque. Elle est alors inopposable aux créanciers inscrits sur le fonds car, à leur égard, elle est *res inter alios acta*. Ils conservent donc, malgré l'aliénation, la faculté d'exercer une saisie mobilière sur les objets vendus. (1)

C'est un principe bien établi, en effet, que, si le propriétaire de l'immeuble hypothéqué conserve le droit de l'administrer librement, « il ne peut, au détriment du créancier hypothécaire, faire aucun acte de disposition matérielle ou juridique qui, directement et de sa nature même, aurait pour conséquence de diminuer la valeur de cet immeuble ». (2)

Le débiteur tombe ainsi sous le coup de l'article 1188 C.c. et ne peut plus réclamer le bénéfice du terme qui lui a été accordé, pour avoir diminué, par son fait, les sûretés données à son créancier. Ce dernier peut alors exiger le remboursement immédiat de sa créance ou saisir à titre conservatoire les objets vendus qui étaient compris dans son gage. Il peut également s'opposer à ce que ceux-ci soient livrés à l'acheteur (3) et faire nommer un sequestre chargé de veiller à ce que leur mobilisation ne soit pas matériellement réalisée.

Il a intérêt à faire diligence car, dès que la livraison est effectuée, il perd son droit de suite, à moins qu'il ne prouve la participation frauduleuse de l'acquéreur à la diminution de son gage. S'il parvient à l'établir, il peut alors obtenir la révocation de la vente par la voie de l'action paulienne et reprendre l'objet vendu dans les mains de l'acquéreur. (4)

A défaut d'une telle preuve, ce dernier pourra lui opposer l'article 2279 C.c. Il sera, dans cette hypothèse, réduit à exercer son droit de préférence sur le prix, qu'il soit encore entre les mains de l'acheteur ou qu'il soit versé à la Caisse des dépôts et consignations. (5)

(1) : Douai, 3 janvier 1815; S. chr. — Civ., 4 février 1817; S. chr. — Paris, 29 février 1836; S. 1836.2.349. — Req., 15 juillet 1867; S. 1868.1.9. — Paris, 22 mai 1868; DP. 1869.2.72; S. 1868.2.253. — Caen, 21 juillet 1874; S. 1875.2.135; DP. 76.2.57. — Paris, 3 avril 1875; DP. 1876.2.239. — Douai, 16 décembre 1886; S. 1886.2.115; DP. 1888.2.43. — Req., 21 novembre 1894; DP. 1895.1.277; S. 1896.1.230.

(2) : Aubry et Rau, *op cit.*, 5ème édition, tome III, § 286, p. 699.

(3) : T. civ. Troyes, 23 janvier 1930; Dh. 1931. Somm. 5.

(4) : Req., 5 novembre 1829; S. chr. — Civ., 13 mars 1861; S. 1861.1.438. — Req., 21 novembre 1894; S. 1896.1.230; DP. 1895.1.277. — T. civ. Seine, 29 novembre 1900; GP. 1900.1.257. — Alger, 26 mai 1909; DP. 1913.2.6. — Toulouse, 15 mars 1911; DP. 1911.2.309.

(5) : Civ., 31 janvier 1870; DP. 1870.1.117; S. 1870.1.70.

Il pourra dès lors demander qu'il soit distrait d'une procédure de distribution par contribution pour être réparti par voie d'ordre, avec le prix de l'immeuble, si celui-ci est vendu à son tour. (1)

Les créanciers hypothécaires doivent agir dès l'aliénation, faute de quoi, en tolérant que l'acquéreur reste en possession, ils contribuent par leur inaction à établir en sa faveur une présomption irréfragable de propriété. (2)

Cette solution n'est pas particulière à la vente. Il est admis que l'apport en société d'ustensiles appartenant à une usine, même régulièrement publié, est inopposable aux tiers s'il n'est pas suivi d'une séparation matérielle effective. Sans cela, il ne suffit pas à soustraire ces ustensiles à la saisie de l'établissement par les créanciers de l'industriel. (3)

Il doit en être de même en cas d'aliénations à titre gratuit avec cette différence toutefois que l'exercice de l'action paulienne est alors plus largement ouvert.

Paragraphe 3. **CONFLITS ENTRE TITULAIRES DE SURETES MOBILIERES ET IMMOBILIERES.**

88. — Le créancier hypothécaire et le vendeur de meubles. — 89. — Le créancier hypothécaire et le porteur de warrant. — 90. — Le créancier hypothécaire et le créancier nanti.

88. — Le vendeur de meubles dont le prix n'est pas payé, peut demander la résolution de la vente ou se prévaloir du privilège que lui accorde l'article 2102, 4^o, C.c.

Encore faut-il alors que l'objet vendu ait conservé sa nature mobilière. Le vendeur ne peut exercer son privilège lorsque ce dernier a subi une transformation matérielle si complète qu'il a perdu son individualité. Il en est de même de celui qui est incorporé au

(1) : T. civ., Troyes, 23 janvier 1930; Dh. 1931. Somm. 5.

(2) : Paris, 22 mai 1868; DP. 1869.2.72; S. 1868.2.253.

(3) : Paris, 22 janvier 1847; DP. 1848.2.16. — Paris, 3 avril 1875; DP. 1876.2.239. — Toulouse, 15 mars 1911; DP. 1911.2.309. — *Contra*, Civ., 24 mars 1902; S. 1904.1.237.

sol ou à un bâtiment, ce qui est le cas des objets immobilisés par attache à perpétuelle demeure dans les conditions de l'article 525, 1^{er}. (1)

La question se pose de savoir si l'immobilisation par destination, résultant de l'affectation d'un meuble au service et à l'exploitation d'un fonds doit avoir les mêmes conséquences.

Certains tribunaux, prenant à la lettre les termes de l'article 524, l'ont affirmé au début du XIX^{ème} siècle. Il a été jugé, en particulier, que ce privilège, étant classé dans la rubrique « Des privilèges sur certains meubles », ne peut être invoqué si l'objet vendu est immobilisé au moment où on veut l'exercer. (2)

En cas d'insolvabilité de l'acheteur, le vendeur venait ainsi en concours avec les créanciers de ce dernier. Il n'était payé qu'au marc-le-franc.

Il eut été légitime, au contraire, qu'il fut payé par préférence aux autres créanciers pour en avoir augmenté le gage par l'adjonction d'un nouvel élément dans le patrimoine de leur débiteur commun. Il n'y a aucune raison valable de lui refuser ce droit de préférence. L'exercice de son privilège ne se heurte, en effet, à aucune impossibilité matérielle. L'immobilisation de l'objet vendu n'affecte que sa nature juridique et non sa substance. Ses effets n'ont rien de comparable à ceux d'une transformation matérielle. Elle ne s'accompagne d'aucun changement radical résultant de la conversion d'une espèce dans une autre. L'objet immobilisé conserve son individualité physique et l'on ne comprendrait pas que les droits du vendeur fussent anéantis, alors que l'objet de son gage est reconnaissable et va augmenter l'actif du débiteur.

C'est la raison pour laquelle il est admis sans conteste que la fiction créée par ce dernier est inopposable au vendeur et ne lui fait pas perdre son privilège. (3)

(1) : Bruxelles, 16 février 1848; DP. 1848.2.61.

(2) : Bruxelles, 16 août 1832; DJG. V^o *Privilèges et hypothèques*, n^o 363, p. 103. — Grenoble, 18 janvier 1833; S. 1833.2.462; DP. 1833.2.85. — Lyon, 21 mars 1839.2.423.

(3) : Aubry et Rau, *op. cit.*, tome III, § 261, p. 269, note 72. — Barbary, *Des modifications apportées aux droits des créanciers par l'immobilisation des meubles sur lesquels ils portent*, Thèse, Paris, 1914, p. 38 et suivantes. — Mourlon, *De l'effet que peuvent avoir sur les privilèges mobiliers les modifications ou transformations subies par les choses sur lesquelles ils sont établis*; Rev. crit., 1854, tome V, p. 79 et suivantes. — Planiol, *op. cit.*, tome I, n^o 2616, p. 894 et 895. — Thézard, *Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée*, Paris, 1880, n^o 65.

La jurisprudence s'est fixée de bonne heure en ce sens. (1)

Le problème est beaucoup plus complexe lorsque le vendeur impayé se trouve en concours avec des créanciers privilégiés ou hypothécaires dont les droits portent sur l'immeuble au service et à l'exploitation duquel le meuble vendu a été affecté.

En vertu de l'article 2133 C.c., cet objet se trouve compris dans l'assiette du privilège immobilier ou de l'hypothèque qui grève le fonds dont il est l'accessoire. Cette conséquence est absolument inconciliable avec la jurisprudence selon laquelle il conserve son caractère immobilier à l'égard de son précédent propriétaire.

La doctrine est divisée sur ce point. Quant aux décisions de justice, elles sont demeurées longtemps contradictoires. On peut les grouper en trois catégories suivant la solution adoptée.

Selon une première opinion, l'immobilisation est inopposable au vendeur qui conserve son droit de préférence dans les mêmes conditions que lorsqu'il est en concours avec des créanciers chirographaires.

L'objet vendu n'en conserve pas moins sa nature mobilière. Celle-ci ne peut d'autre part être affectée en aucune façon par la présence de créanciers hypothécaires. Il en est de même pour les créanciers privilégiés dont le droit s'analyse en une hypothèque à laquelle le législateur accorde un rang préférentiel.

On fait valoir à l'appui de cette opinion, que la restriction apportée par l'article 593 C. proc. civ., à l'interdiction de procéder à une saisie-exécution sur les objets immobilisés par destination, a un caractère général. Elle est, en particulier, indépendante de la qualité des créanciers auxquels le vendeur est autorisé à opposer son droit de préférence. La loi subordonne, en effet, l'exercice de ce dernier au fait que l'objet vendu se trouve encore en la possession du débiteur, sans exiger d'autre condition.

A cet égard, l'immobilisation de cet objet n'entraîne aucune conséquence. Il n'y a donc pas lieu d'en tenir compte lorsqu'il existe une hypothèque alors qu'on en fait abstraction en présence de créanciers chirographaires. Et cela d'autant moins que leur situation n'est pas inférieure à celle des créanciers hypothécaires. Leur droit de gage s'étend à tous les biens présents et à venir de leur débiteur, y compris les améliorations survenues au fonds grevé.

(1) : Cassation belge, 19 mai 1833; S. 1834.2.564. — Gand, 24 mai 1833; S. 1834.2.561. — Civ., 9 décembre 1835; S. 1836.1.177. — Caen, 1er août 1837; S. 1837.2.401. — Civ., 24 mai 1842; S. 1843.1.39. — Dijon, 16 août 1842; S. 1846.2.148.

Ces améliorations accroissent de la même façon leurs gages respectifs. On ne voit donc pas les raisons qu'il peut y avoir de traiter les uns plus défavorablement que les autres.

C'est ce qui explique que de nombreux auteurs, approuvés par certaines décisions de justice, aient conclu que le privilège du vendeur de meubles pouvait être opposé à tous les autres créanciers de l'acheteur, quels que soient leurs droits. (1)

D'autres auteurs n'admettent que partiellement cette solution. Il faut, selon eux, distinguer suivant la date de l'inscription de l'hypothèque.

Les uns considèrent que le privilège du vendeur doit être conservé à l'égard des créanciers inscrits postérieurement à l'immobilisation de l'objet vendu. Il serait perdu, au contraire, à l'égard de ceux dont le droit est antérieur à l'affectation de cet objet au service et à l'exploitation du fonds grevé.

Ces auteurs font valoir qu'avant d'accepter une hypothèque, un créancier se renseigne sur la valeur de l'immeuble qui lui est offert en garantie. Il a le soin de requérir la délivrance d'un état des inscriptions existantes afin de s'assurer qu'il ne sera pas primé par d'autres créanciers déjà inscrits ou que le montant de leurs créances n'absorbe pas la totalité de la valeur du fonds. Il n'a à s'en prendre qu'à lui-même si, faute d'avoir pris cette précaution, il se trouve colloqué dans l'ordre ouvert pour une somme inférieure au montant de son hypothèque.

C'est commettre une négligence absolument analogue que de ne pas exiger de son débiteur la justification du paiement intégral des accessoires qu'il y a placés. On cite, à ce propos, l'adage latin : *« Curiosus debet esse creditor ; vigilantibus non negligentibus jura prosunt »*.

Un pareil motif n'existe pas lorsqu'il s'agit d'un créancier hypothécaire déjà inscrit lors de l'affectation de l'objet vendu. L'immobilisation qui en résulte accroît immédiatement l'importance de son gage, sans qu'il ait à rechercher si son débiteur, auteur de cette affectation, en a payé le prix. (2)

(1) : Ch. Bédant, *Cours de droit civil français, Les sûretés personnelles et réelles*, Paris, 1900-1902, tome I, p. 447. — Mourlon, *op. cit.*, p. 100. — Trolong, *Droit civil expliqué*, 5ème édition, Paris, 1851, tome I, *Des privilèges et hypothèques ou commentaire du titre XVIII du livre III du Code Napoléon*, p. 113. — Gand, 24 mai 1833; S. 1834.2.561. — Cassation belge, 11 février 1840; DP. 1840.2.76.

(2) : Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Traité théorique et pratique de droit civil*, 3ème édition, Paris, 1906, tome XXV, p. 504. — De même, motifs d'un pourvoi contre Paris, 25 juillet 1846; DP. 1846.2.51, sous Req., 9 juin 1847; DP. 1847.1.248.

Il n'est pas prouvé, par ailleurs, que l'article 2133 C.c. ait pour conséquence inéluctable de conférer aux créanciers hypothécaires un droit de préférence sur tous les autres créanciers. Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers qui ont apporté des améliorations au fonds grevé priment notamment les créanciers inscrits sur ce fonds lorsqu'ils ont accompli les formalités de l'article 2110 C.c. Il en est de même du vendeur d'immeuble s'il a transcrit l'acte de vente. (1)

On ne comprendrait pas pourquoi le vendeur de meubles, auquel la loi ne prescrit aucune formalité à remplir, serait, à cause de l'article 2133, privé du privilège qui lui est accordé de plein droit. (2)

On a fait remarquer, à l'encontre de cette opinion, que l'immobilisation est réalisée à l'égard de tous dès que le placement de l'accessoire sur le fonds, à moins que les tiers ne soient de mauvaise foi et sachent pertinemment que l'acquéreur n'en avait pas payé le prix. Aucun texte n'impose au créancier, auquel une hypothèque est consentie sur le fonds, d'exiger de son contractant la preuve qu'il s'est acquitté de sa dette.

Lorsqu'il s'agit d'une vente à crédit, la jurisprudence décide, qu'à défaut de publicité, la clause de réserve de propriété est inopposable aux tiers et, en particulier, aux créanciers ayant des droits sur le fonds. Ceux-ci peuvent donc se prévaloir de l'immobilisation de l'objet vendu dès qu'il est affecté au service et à l'exploitation de ce fonds. (3)

Ce serait, dans ces conditions, sacrifier les droits des créanciers inscrits postérieurement à l'affectation de l'objet impayé, que d'autoriser le vendeur à exercer son privilège à leur encontre. D'autant plus, qu'en fait, la valeur, parfois très élevée de ces accessoires, peut fort bien les avoir incités à accepter cette sûreté. Dans bien des cas, il est fort probable que, sans cet accroissement, ils n'auraient pas contracté.

Pour certains, cela suffit à justifier que le privilège du vendeur ne leur soit pas opposable, alors qu'il pourrait, au contraire, être exercé à l'encontre des créanciers hypothécaires inscrits sur le fonds antérieurement à l'immobilisation de l'objet vendu. (4)

Selon une troisième opinion, le vendeur perd son privilège toutes les fois qu'il est en concours avec des créanciers hypothécaires quelle que soit la date de leur inscription.

L'article 2133 est, en effet, formel. L'objet vendu constitue un

(1) : T. civ., Seine, 21 janvier 1902. DP. 1905.2.145.

(2) : Voir, Barbary, *op. cit.*, p. 53.

(3) : Voir, *supra*, 58.

(4) : Devilleneuve, note sous Civ., 9 décembre 1835, S. 1836.1.177.

immeuble par destination dès qu'il est placé sur le fonds. Il devient ainsi l'accessoire indispensable de ce dernier et ne peut en être détaché que par son propriétaire.

Il existe, dans ces conditions, une impossibilité légale à ce que le vendeur exerce son privilège. Cette impossibilité justifie la différence de traitement faite entre les créanciers chirographaires et les créanciers hypothécaires. La loi interdit, en effet, que le meuble, une fois immobilisé, soit saisi par la voie de la saisie-exécution, qui est indépendante de celle du fonds. L'article 593 C. proc. civ. ne peut faire exception en faveur du vendeur qu'à l'égard de ceux qui n'ont pas acquis de droits propres sur la chose.

Les créanciers chirographaires, pas plus que l'acheteur lui-même, ne peuvent se prévaloir à son encontre de la fiction en vertu de laquelle cette chose est devenue immeuble par destination. Il n'en est pas de même des créanciers hypothécaires dont les droits établis sur le fonds sont indépendants du vendeur.

C'est ce qui explique que ce dernier doive s'incliner devant eux, de la même façon que son privilège disparaît devant celui du créancier gagiste. L'article 593 invoqué aurait ainsi une portée relative. (1) Il ne pourrait avoir d'effet qu'à l'égard de l'acheteur et de ses ayants-cause et serait, par suite, inopposable aux créanciers hypothécaires.

La jurisprudence a adopté cette manière de voir. Elle ne maintient le privilège de l'article 2102, 4°, qu'à l'encontre de l'acheteur et de ses créanciers chirographaires. Elle l'écarte, au contraire, toutes les fois que le vendeur impayé est en concours avec des créanciers hypothécaires sans distinguer suivant la date de leur inscription. (2)

On a fait valoir en faveur de cette solution qu'elle a le mérite d'être conforme aux principes fondamentaux de l'immobilisation par destination, qui est avant tout une question de fait. Elle est conforme également à la règle de l'effet relatif des conventions.

Elle n'en demeure pas moins extrêmement contestable au point de vue de l'équité. On ne comprend pas pourquoi notamment l'exercice du privilège du vendeur se trouve ainsi subordonné à la qualité des créanciers avec lesquels il se trouve en concours.

89. — Le conflit entre le créancier hypothécaire et le porteur de warrant a fait l'objet de dispositions législatives particulières.

(1) : Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *op. cit.*, tome I, p. 504.

(2) : Paris, 25 juillet 1846; DP. 1846.2.151. — Req., 9 juin 1847; DP. 1847.1.248. — Req., 11 janvier 1887; S. 1887.1.154, rapport Demangeat; DP. 1887.1.394. — Alger, 15 février 1892; DP. 1892.2.472.

Un tel conflit est susceptible de s'élever toutes les fois qu'un propriétaire emprunte sur le matériel d'exploitation de son fonds et grève celui-ci d'une hypothèque. Les objets servant de garantie à la créance du porteur de warrant se trouvent en même temps compris dans le gage des créanciers hypothécaires en tant qu'accessoires de l'immeuble sur lequel porte leur droit.

Dans le cas du warrant-hôtelier, le rang de leurs privilèges selon l'article 2, 7°, de la loi du 17 mars 1915, est déterminé par les dates respectives de la transcription du premier endossement du warrant et des inscriptions hypothécaires, sauf l'application des dispositions de l'article 2135 C.c. en ce qui concerne les hypothèques dispensées d'inscription.

Lorsque ces deux créanciers viennent en concours sur les mêmes biens, il est nécessaire de confronter les renseignements fournis par la conservation des hypothèques et le greffe du tribunal de commerce dans le ressort desquels l'hôtel est exploité.

La lecture du warrant aurait pu suffire puisqu'il porte la mention des différents endossements dont le matériel litigieux fait l'objet. On a préféré, pour plus de sécurité, se prononcer sur le vu d'un état des transcriptions délivré par le greffier du tribunal de commerce que les parties sont tenues d'aviser dans les 5 jours qui suivent chaque endossement (loi du 8 août 1913, art. 4, 2°).

Le problème est beaucoup plus complexe lorsque l'hôtelier a vendu à un tiers les objets warrantés avant d'avoir remboursé les sommes qui lui ont été avancées. Les créanciers, à l'insu desquels la vente a été réalisée, se verront opposer par l'acquéreur les dispositions de l'art. 2279 quand ils demanderont à leur débiteur le remboursement de leur créance. Ce dernier est passible des peines qui punissent l'abus de confiance pour avoir détourné les objets donnés en gage. L'acquéreur pourra être poursuivi également comme complice s'il savait que le porteur de warrant n'avait pas été payé.

S'il en ignorait, au contraire, l'existence, il sera à l'abri d'une action en revendication lorsqu'elle est intentée plus de 3 ans après la livraison. S'il ignorait également l'existence d'une hypothèque sur le fonds de son vendeur, sa bonne foi sera alors établie au regard des créanciers hypothécaires. Ceux-ci seront privés dans les mêmes conditions de leur droit de suite.

Ils ne pourront exercer que leur droit de préférence sur le prix tant qu'il n'aura pas été payé, (1), si leur droit est antérieur à celui du porteur de warrant.

(1) : Germinet, *op. cit.*, p. 106.

Le même problème se pose pour les exploitations agricoles depuis que le décret du 28 septembre 1935 a étendu la possibilité de comprendre dans un warrant les animaux et le matériel nécessaires à la culture des terres.

L'art. 7, 2°, de ce décret-loi règle le concours des porteurs de warrants, des créanciers hypothécaires inscrits sur le fonds et des créanciers privilégiés en vertu de l'art. 2103 C.c., de la même façon que dans le cas d'une exploitation hôtelière. Tout dépend de la date de l'inscription de leurs droits respectifs ou de la naissance du droit des créanciers titulaires d'une hypothèque dispensée d'inscription.

Pour faciliter la détermination du rang de chacun d'eux, il a été prévu que, lorsque le warrant portera sur des objets immobilisés par destination, il devra contenir une déclaration de l'emprunteur indiquant s'ils sont ou non grevés d'hypothèques judiciaires, conventionnelles, ou légales (art. 3). A l'inverse, dans tout contrat portant obligation hypothécaire, le notaire devra indiquer s'il existe ou non un warrant sur les objets compris dans l'affectation hypothécaire et qui sont immeubles par destination (art. 4, 2°).

Afin de faciliter la recherche de ces renseignements et permettre ainsi à cet officier ministériel de mettre sa responsabilité à couvert, l'autorisation de l'emprunteur n'est plus nécessaire pour la délivrance des états ou des certificats négatifs de warrants inscrits à son nom (art. 2, 1°).

Mais, en retour, on a imposé à l'officier ministériel, chargé de vendre des objets warrantés, immeubles par destination, l'obligation d'avertir des lieux, jours et heures de vente, huit jours au moins avant la date fixée, le débiteur, les endosseurs et, s'il y a lieu, le bailleur, les créanciers privilégiés visés à l'art. 2103 C.c. et les créanciers hypothécaires, même s'ils sont dispensés d'inscription (art. 6).

90. — Le cas du créancier hypothécaire en concours avec le créancier nanti n'a pas été prévu par le législateur. Une proposition de loi s'inspirant des mêmes principes que ceux qui étaient admis pour les exploitations hôtelières avait été adoptée par la Chambre des Députés, dans sa seconde séance du 22 février 1928, mais elle n'a pas abouti. (1)

• Elle tendait à assimiler la situation du commerçant propriétaire de son local à celle des autres exploitants. Le projet de réforme de l'art. 9 de la loi du 17 mars 1909 permettait de comprendre dans le nantissement d'un fonds de commerce « le mobilier commercial,

(1) : *Débats parlementaires*, année 1928, p. 796 et suivantes.

le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, même s'ils sont immeubles par destination ».

Le conflit susceptible de s'élever désormais entre le créancier nanti et le créancier hypothécaire aurait été réglé, suivant l'art. 14 du projet, d'après la date de l'inscription de leurs droits. Le vendeur du fonds leur aurait cependant été préféré à condition d'avoir inscrit son privilège dans le délai fixé par la loi, car il vaut alors à la date de la vente.

Ce projet n'a pas été adopté par le Sénat et il n'y a pas lieu de le regretter. Loin d'être simplifié le concours de plusieurs créanciers sur les accessoires nécessaires à l'exploitation d'un fonds de commerce s'en serait trouvé singulièrement compliqué.

Dans le cas d'un hôtel, en particulier, deux conflits au lieu d'un auraient pu dès lors s'élever. Au conflit entre le porteur d'un warrant hôtelier et le créancier hypothécaire s'ajouterait, en effet, celui de ces deux créanciers avec le créancier nanti.

Dans notre droit actuel, au contraire, le second n'est pas concevable, car la Cour de Cassation a définitivement admis que les immeubles par destination ne peuvent figurer dans un nantissement puisque celui-ci est nécessairement limité à des objets mobiliers.(1)

La question ne se pose donc pas lorsque le nantissement est postérieur à l'immobilisation du matériel et de l'outillage servant à l'exploitation du fonds, alors même que la constitution d'une hypothèque serait postérieure à celle du nantissement.

Au début du XIX^{ème} siècle, la Cour de Riom avait décidé que le conflit entre le créancier nanti et le créancier hypothécaire se réglerait par la date des inscriptions au greffe du tribunal de commerce et à la conservation des hypothèques. (2)

Cette solution, qu'une partie de la doctrine a approuvée (3), paraissait équitable et rationnelle, en raison de la nécessité dans laquelle se trouve le commerçant de mentionner expressément, dans l'acte constitutif du nantissement de son fonds, les éléments corporels dont celui-ci se compose.

(1) : Voir, *supra*, 84.

(2) : Lyon, 12 janvier 1901; *Gaz. Tr.* 1901.1.2.476.

(3) : Charmont, *L'hypothèque constituée sur un établissement industriel en tant qu'elle porte sur l'outillage industriel considéré comme immeuble par destination est-elle opposable au créancier qui a traité avec l'acquéreur du fonds de commerce, a reçu de lui le nantissement de ce fonds et publié son droit*; *Rev. crit.* 1910; p. 193. — Fréjaille, *op. cit.*, p. 258. — Billard, *op. cit.*, p. 179.

On y voyait de sa part une manifestation de volonté contraire à celle qui avait entraîné l'immobilisation de ces objets. Elle équivalait à une rupture du rapport de destination précédemment établie et opérait par suite leur mobilisation.

Un jugement du Tribunal civil de Lyon a même décidé que la publicité du nantissement, faite au greffe du tribunal de commerce devait être assimilée à la tradition des objets nantis au créancier et devait être considérée comme équivalant à une séparation matérielle. (1)

Dans ces conditions, l'hypothèque consentie postérieurement au nantissement pourrait s'étendre à ces objets conformément à l'article 2133 puisqu'ils ont cessé ainsi d'être les accessoires du fonds grevé, au regard de l'article 524. Dans l'ordre ouvert à la suite de l'adjudication de ce fonds, consécutive à une saisie exercée par un créancier hypothécaire, le créancier nanti devrait être colloqué par préférence pour une somme correspondant à la valeur du matériel d'exploitation.

La jurisprudence actuelle ne l'a pas admis. Comme l'a souligné le Conseiller Feuilloley « la même chose ne peut être à la fois donnée en nantissement et grevée d'hypothèque ». (2) Or, quand le commerçant est propriétaire de son fonds, les conditions de l'immobilisation par destination sont réunies et, à défaut de séparation effective, les accessoires d'exploitation sont de plein droit compris dans l'hypothèque de ce fonds, quelle qu'en soit la date. Cela équivalant à préférer dans tous les cas le créancier hypothécaire. (3)

Il en est de même lorsque le nantissement est antérieur à l'immobilisation, lorsqu'il est constitué à une époque où le commerçant n'est pas propriétaire du local où il exploite son fonds. Le matériel et l'outillage nécessaires à ce dernier constituent des meubles que l'acquisition de ce local ne suffit pas, à elle seule, à transformer de plein droit en immeubles par destination. (4) Ils ne peuvent être, de ce fait, compris dans l'assiette de l'hypothèque consentie par le commerçant, devenu propriétaire de l'immeuble.

Cependant, il n'est nullement lié par les sûretés accordées à ses créanciers. Il conserve donc la faculté de consentir par la suite à l'immobilisation de ces objets en manifestant spécialement sa volonté d'attacher à leur affectation les conséquences prévues par la loi. Ceux-ci échappent dès lors au nantissement qui ne peut porter que sur des meubles.

(1) : T. civ., Lyon, 26 novembre 1928; *Gaz. Pal.* 1929.1.591.

(2) : Conclusions, Req., 20 janvier 1913; *Gaz. Pal.* 1913.1.212.

(3) : En ce sens, J. Escarra, *Principes de droit commercial*, tome I, n° 432, p. 428 et 429.

(4) : Voir, *supra*, 84.

La garantie issue du nantissement se révèle singulièrement fragile, car, ainsi qu'on l'a fait très justement remarquer, « en cas de doute, la notion de propriété apparente militera souvent en faveur de l'immobilisation ». (1)

Dans la plupart des cas, les créanciers hypothécaires obtiendront donc satisfaction. On aboutit, en définitive, à la même solution que précédemment.

SECTION III — LES EFFETS A L'ÉGARD DU FISC.

Les règles du droit fiscal ne sont pas indépendantes de celles du droit privé. Elles leur sont, au contraire, étroitement liées, car elles ne permettraient pas, à elles seules, de trancher les difficultés que soulève la perception des diverses redevances établies au profit du Trésor.

Pour la perception des taxes et des droits dont ils sont chargés, les agents du fisc ne peuvent se borner à apprécier les biens à imposer ou les actes, qui leur sont soumis, à la lumière des lois de finances et, d'une façon générale, de tous les textes fiscaux, ils doivent, en outre, en interpréter les dispositions.

Or, cette interprétation ne peut s'opérer qu'au regard des principes du droit privé. Ainsi que le fait remarquer M. Wahl, « c'est parce que la loi fiscale est l'application du droit commun que l'interprète du droit fiscal devient l'interprète du droit commun. D'où la conséquence que c'est, tout comme s'il s'agissait de régler les relations privées des parties, au droit commun actuel qu'il faut se rétérer ». (2).

C'est donc dans les règles du droit civil et du droit commercial que les agents du fisc puisent les éléments de leurs décisions.

Dans la matière qui nous occupe notamment, l'Administration des Contributions Directes et celle de l'Enregistrement ont toujours décidé que les biens affectés au service et à l'exploitation d'un fonds, dans les conditions des articles 524 et autres du Code civil, devaient être imposés comme des immeubles.

Mais, si la fermeté de la position de l'Administration peut se justifier par un souci de rigueur juridique, elle s'explique, en réalité, par un motif strictement fiscal, celui de calculer les sommes à verser au Trésor suivant les tarifs les plus élevés.

(1) : F. Roger, *Les immeubles par destination*. JN. 1937, art. 39487, p. 1078.

(2) : *Traité de droit fiscal*, Paris, 1902-1903, tome I, n° 70, p. 79. De même, Championnière et Rigaud, *Traité des droits d'Enregistrement de Timbre et d'Hypothèques et des contraventions à la loi du 25 ventôse an XI*, Paris 1835-1851, tome I, n° 12, p. 13. — *Instr. Gén.*, n° 1256, § 3.

Les particuliers, de leur côté, se sont élevés contre cette façon de procéder et tous leurs efforts ont tendu à faire admettre que les biens considérés, n'étant immobilisés que fictivement, demeureraient soumis aux tarifs mobiliers, beaucoup plus faibles que ceux que l'on prétendait leur appliquer.

C'est cette opposition entre l'Etat et les particuliers que nous allons envisager dans les deux paragraphes de cette section, respectivement consacrés à la perception de la contribution foncière et à celle des droits de mutation.

Paragraphe 1. — **LA PERCEPTION DE LA CONTRIBUTION FONCIERE.**

91. — Imposition de l'outillage industriel. — 92. — Recherche d'un critérium de distinction entre l'incorporation et l'attache à perpétuelle demeure. — 93. — Solution proposée.

91. — La contribution foncière, telle qu'elle a été établie par le législateur révolutionnaire, était conçue comme un impôt strictement immobilier, qui frappait les fonds de terre, les maisons, les manufactures, les forges, les moulins et autres usines (loi du 3 frimaire an VII).

Diverses lois postérieures précisèrent qu'elle était applicable à toutes les propriétés bâties (loi du 8 août 1885), aux constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions (loi du 8 août 1890).

La détermination de l'assiette de cet impôt n'aurait pas soulevé de difficultés si l'Administration des Contributions directes n'avait cherché à y assujettir le plus possible de biens et notamment la plus grande partie du matériel immobilisé par destination industrielle. (1)

Le montant de la masse imposable se trouvait ainsi accru de la valeur, souvent considérable, de l'outillage des bâtiments industriels.

Les propriétaires d'usines réagirent énergiquement, d'autant plus qu'à cette contribution s'ajoutaient des taxes locales que certaines municipalités étaient autorisées à percevoir sur la valeur en capital des fonds, bâts ou non. (2)

Dans les réclamations qu'ils déposaient devant les Conseils de Préfecture, les particuliers faisaient valoir notamment que la loi

(1) : Voir, Sauvalle, *op. cit.*, p. 135 et suivantes.

(2) : Voir, notamment, la loi du 1er janvier 1902, autorisant la Ville de Paris à percevoir une taxe de 0.10 %.

de l'an VII étant antérieure au Code civil et, par suite, à la création des immeubles par destination, ceux-ci ne pouvaient pas être assujettis à la contribution foncière.

Le Conseil d'Etat, saisi en dernier ressort, donnait des solutions d'espèce, sans que l'on puisse en dégager les éléments d'une jurisprudence ferme et nettement orientée. C'est ainsi qu'il déclarait imposables un bouilleur (1) et des calandres (2), simplement posés sur le sol, alors qu'il donnait la solution contraire pour des quais couverts d'embarquement, qui constituaient cependant de véritables constructions. (3)

D'autre part, ces solutions étaient absolument opposées à celles que donnaient les tribunaux civils dans les mêmes matières.

Le Conseil d'Etat, en particulier, décidait que les poteaux, les pylones, le matériel de transport et de distribution d'énergie électrique, même solidement fixés au sol, ne pouvaient être considérés comme des immeubles et qu'ils ne devaient pas être compris dans l'estimation des biens soumis à la contribution foncière. (4)

Les juridictions civiles, de leur côté, ne donnaient pas la même solution.

Par deux fois, le tribunal civil d'Alger avait décidé que les poteaux, consoles, supports-branchements, convertisseurs, transformateurs, lignes aériennes et souterraines, sont des immeubles par nature, du fait de leur incorporation au sol ou à des immeubles de soutien. (5) Il les avait qualifiés également d'immeubles par destination, en raison de leur participation à l'exploitation d'une usine électrique.

Cette décision, reconnaissant une double qualité aux mêmes objets, était d'autant plus inexplicable, que lesdits objets avaient leur assiette matérielle sur des voies publiques et des bâtiments appartenant à des tiers, ce qui était absolument inconciliable avec l'exigence d'une unité de patrimoine, condition indispensable de l'immobilisation par destination.

Le tribunal civil de Nantes distinguait parmi les différents éléments d'un réseau ceux qui, par leur mode d'établissement, constituent de véritables constructions, comme les pylones, les poteaux, les consoles et les postes de transformation, de ceux qui sont immeubles par destination, du fait de leur affectation au service des précédents, tels que les fils, les câbles, les transformateurs et les compteurs. (6)

(1) : C.E., 2 novembre 1888, (*Sube*) ; *Lebon*, 1888, 783.

(2) : C.E., 27 janvier 1899, (*Société des papeteries de Moirans*) ; *Lebon*, 1899, 57.

(3) : C.E., 8 décembre 1899, (*Compagnie de Lyon*) ; *Lebon*, 1899, 713.

(4) : C.E., 8 février 1927, (*Société pyrénéenne d'énergie électrique*) ; S. 1927.3.65. — C.E., 2 mars 1928, (*Compagnie d'électricité Ouest-Lumière*) ; *Gaz. Pal.*, 1928.1.633.

(5) : 27 mars 1920 ; *RE*. 7165. — 24 décembre 1920 ; *RE*. 7313.

(6) : 9 décembre 1925 ; *RE*. 8388.

Cette distinction fut ensuite abandonnée, car les divers éléments d'un réseau forment un tout indivisible. On adopta la solution du tribunal civil d'Angers, qui avait décidé qu'« un réseau apparaît comme un véritable organisme incorporé au sol, qu'une telle construction, indivisible, apte à fonctionner... doit être assimilée à un bâtiment et considérée comme tel, c'est-à-dire comme un immeuble par nature ». (1)

Sur ce point particulier, la dualité des solutions données en matière fiscale par les juridictions des deux ordres, fait apparaître toute la difficulté que présente, dans la pratique, la distinction entre les immeubles par nature et les immeubles par destination.

Si cette distinction est aisée lorsqu'il s'agit d'objets immobilisés par leur seule affectation au service et à l'exploitation d'un fonds, elle est, au contraire, singulièrement complexe à l'égard d'immeubles par attache à perpétuelle demeure. L'article 525 C.c., pris à la lettre, paraît, en effet, n'avoir envisagé qu'une forme particulière d'incorporation à un bâtiment. On conçoit mal qu'un objet mobilier « scellé en plâtre, ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'il ne peut être détaché sans être fracturé ou détérioré, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle il est attaché » ne soit pas considéré comme un immeuble par nature.

Or, la loi est formelle ; un tel objet est qualifié d'immeuble par destination. Aussi, s'est-on efforcé de déterminer avec exactitude le degré jusqu'auquel l'attache à un bâtiment laisse à un objet son individualité, sans aboutir à une complète incorporation.

Ce problème a passionné les juristes qui ont tenu à dégager un critérium de distinction entre les deux catégories d'immeubles. D'autant plus qu'à cette distinction s'attache un intérêt fiscal considérable, car elle conditionne l'étendue de l'assiette de la contribution foncière.

92. — Marcadé pose, en principe, qu'il convient de ranger parmi les immeubles par nature, en dehors des fonds de terre et des bâtiments, « toutes autres choses unies réellement et physiquement à l'héritage, à perpétuelle demeure », et parmi les immeubles par destination, « les choses qui ont avec l'immeuble une union purement morale et intentionnelle et qui restent mobiles dans le fait ». (2)

Système séduisant à première vue, mais dont l'application n'est pas satisfaisante car, loin d'aborder la difficulté de front, il

(1) : 9 avril 1930 ; *Sem. jur.*, 1930, p. 1081. — *J. Conser.*, 10740. — De même, T. civ., Seine, 18 février 1922 ; *RE.* 7650. — Aubry et Rau, *op. cit.*, tome II, § 164, p. 27.

(2) : *Op. cit.*, tome II, n° 350, p. 355.

l'évite. Le problème demeure entier et tout aussi complexe.

Il ne suffit pas, pour trancher la question, de poser arbitrairement qu'un objet mobilier constitue un immeuble par destination tant qu'il reste susceptible de déplacement. Ce serait réduire dans de trop fortes proportions le domaine de l'immobilisation, en matière industrielle notamment où, pour des raisons d'équilibre et de sécurité, le matériel, souvent volumineux et encombrant, est généralement très solidement fixé au sol ou aux parois de la construction qui l'abrite.

C'est pourquoi ce système, quoique très favorable aux prétentions de l'Administration, n'a pas été consacré par la jurisprudence civile. C'est ainsi que la Cour de Cassation a décidé, à propos d'une usine d'acide sulfurique, que les chambres de plomb, les tours de Glover et de Gay-Lussac, également en plomb, et divers appareils tout aussi volumineux que les précédents et solidement fixés au sol en raison des dangers que leur désagrégation risquerait de causer, n'en demeuraient pas moins de simples immeubles par destination. (1)

D'autres auteurs, reprenant la formule de Pothier, ont proposé de prendre comme critérium de l'attache à perpétuelle demeure la notion de placement *ad integrandum domum*. On reconnaîtrait selon eux, un objet immobilisé par destination à ce qu'il sert à compléter le bâtiment et cela, indépendamment de toute considération d'attache matérielle à ce dernier. (2)

Cette opinion est aussi inacceptable que la précédente. En ne faisant plus de l'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds, la source unique de l'immobilisation par destination, elle rompt, de ce fait, l'homogénéité que l'on constate dans les solutions de l'article 524, sans trouver de justification dans celles de l'article 525.

La définition qu'elle donne des immeubles par destination est, en effet, trop large, puisqu'elle s'applique à des objets, tels que les paratonnerres, les auvents, les marquises, etc... qui complètent indiscutablement une construction, mais qui constituent sans aucun doute d'authentiques immeubles par nature. (3)

Pour Sauvalle, enfin, le critérium cherché serait purement subjectif. Il faudrait, pour chaque cas espèce, déterminer l'intention profonde du propriétaire lorsqu'il a attaché à perpétuelle demeure à son bâtiment l'objet mobilier considéré. (4)

(1) : Req., 19 octobre 1898; S. 1899.I.163.

(2) : Du Caurroy, Bonnier et Roustain, *Commentaire théorique et pratique du Code civil*, tome II, n° 27, p. 17.

(3) : Voir, *supra*, 17.

(4) : *Op. cit.*, p. 168 et suivantes.

Dans ces conditions, une machine, par exemple, sera un immeuble par nature, quand l'industriel aura voulu l'intégrer à l'usine dans laquelle il l'a placée, alors qu'elle constituera un immeuble par destination, s'il a voulu seulement lui assurer la fixité et la résistance nécessaires à son fonctionnement. Et cela, bien que, dans les deux cas, le mode d'attache soit le même et que, pour l'en détacher, des dégâts d'une même importance doivent être causés.

Cette opinion, on le comprend aisément, n'a pas eu plus de succès que les précédentes. Une distinction aussi subtile que celle qu'elle propose, ne peut être d'une application courante satisfaisante. C'est la raison pour laquelle, en pratique, on a retenu un critérium objectif, de préférence à ce mode de discrimination fondé sur une recherche purement psychologique.

D'une façon générale, on considère comme assujettis à la contribution foncière, tous les objets mobiliers étroitement attachés au sol ou à un bâtiment, quelles que soient les modalités de leur union. On ne distingue pas suivant que cette union est réalisée sur une véritable incorporation ou suivant les conditions de l'article 525, 1°. Toutefois, il ne suffit pas que le mode de fixation de ces objets ait eu pour seul but d'en assurer la stabilité. (1)

Certains tribunaux paraissent encore se rattacher à l'opinion qu'a soutenue Sauvalle. Mais, actuellement, on constate une orientation très nette de la jurisprudence en sens contraire.

Une décision récente, bien qu'émanant d'une juridiction cantonale, est, sur ce point, tout à fait significative. Elle est intervenue au sujet d'extincteurs d'incendie scellés aux parois d'une usine. Le tribunal a décidé qu'ils ne pouvaient être considérés comme des immeubles par destination, bien que les conditions de l'article 525, 1°, fussent réunies.

Il résultait, en effet, des circonstances de l'espèce, que le propriétaire de l'établissement avait voulu seulement leur « ...donner une solidité suffisante et nécessaire pour supporter un certain poids, sans aucun aléa, par simple mesure de prudence ». (2)

En exigeant entre l'objet immobilisé et la construction à laquelle il a été fixé, une liaison étroite et surtout définitive dans la pensée de son auteur, la jurisprudence marque sa volonté bien arrêtée d'appliquer à la lettre les termes de l'article 525, 1°.

Cela fait apparaître la vanité des efforts qui ont été faits pour déterminer un critérium convenable entre l'attache à perpétuelle

(1) : Civ., 27 octobre 1882; DP. 1883.1.169. — Bordeaux, 24 décembre 1902; DP. 1905.5.54.

(2) : T. paix Nérac, 4 septembre 1936; Dh. 1936.310.

demeure et l'incorporation à un bâtiment. En définitive, on se trouve ramené à son point de départ, sans avoir abouti à un résultat satisfaisant.

93. — Le problème, qui vient d'être examiné, peut apparaître, dans ces conditions, comme insoluble ou, tout au moins, comme ayant sa place dans un domaine fermé à la perspicacité du juriste.

Une solution peut cependant y être apportée en l'envisageant sous un angle différent de celui sous lequel il a été étudié jusque-là.

Il est bien certain que l'on doit renoncer à pouvoir tracer la frontière exacte qui sépare ces deux modes d'immobilisation. Pourquoi ne pas reconnaître, dès lors que, s'il est impossible de les distinguer l'un de l'autre, c'est parce qu'ils constituent deux procédés techniques identiques et qu'il convient, au contraire, de les assimiler.

Il semble rationnel, en effet, de décider, et c'est à cette solution que nous nous rallions, que l'on doit considérer comme immeuble par nature tout objet détaché à un fonds de telle façon qu'il ne puisse en être détaché sans être fracturé ou détérioré, ou sans briser ou sans briser ou détériorer la partie de ce fonds à laquelle il est fixé.

Sans doute, reprochera-t-on à cette solution d'être par trop simpliste et surtout d'aller à l'encontre des termes, pourtant formels, du Code civil.

Elle a cependant le mérite d'être logique et conforme à notre droit positif actuel, quoique l'on relève dans notre jurisprudence une certaine réticence à qualifier d'immeubles par nature les objets mobiliers attachés à un bâtiment dans les conditions de l'article 525, 1^o, comme un ascenseur, par exemple. (1)

Il n'en reste pas moins que les termes de certaines décisions récentes sont catégoriques. Ils sont l'expression d'une évolution indiscutable de nos tribunaux.

C'est ainsi que le tribunal correctionnel de la Seine a qualifié d'immeubles par nature des boiseries « exécutées et posées en même temps que l'immeuble était construit, la conception et l'ordonnance architecturale et artistique des pièces dont elles font l'ornement constituant un ensemble complet et homogène, et qui adhèrent au bâtiment au point de ne faire avec lui qu'un seul tout, de telle façon qu'on ne puisse concevoir sans elles l'intégrité de l'immeuble ». (2)

(1) : Req., 6 mars 1928; DP. 1928.1.97, note Jossierand.

(2) : 22 mai 1935; Dh. 1935. Somm. 15.

En tout cas, l'assimilation des immeubles par attache à perpétuelle demeure aux immeubles par nature explique que les premiers comme les seconds ne puissent faire l'objet d'un warrant agricole.

L'article 1er du décret du 28 septembre 1935 dispose, en effet, que les récoltes, le matériel des exploitations rurales et, d'une façon générale, tous les objets immobilisés par destination agricole, peuvent être warrantés, mais il précise « à l'exclusion de ceux qui sont scellés au mur ». Cette exclusion souligne bien qu'un immeuble par attache à perpétuelle demeure a perdu son individualité primitive, qu'il est réellement incorporé au bâtiment qui l'abrite, et par suite, qu'il ne peut plus faire l'objet d'un mode de crédit essentiellement mobilier.

D'ailleurs, cette assimilation est formellement consacrée par la loi du 21 avril 1810 (art. 8) qui groupe dans une même catégorie « les bâtiments, machines, puits, galeries et autres travaux établis à demeure, conformément à l'article 524 (dernier alinéa) du Code civil ».

Enfin, on peut faire valoir en faveur de la solution que nous proposons qu'elle est absolument conforme à celle qui a été adoptée en matière fiscale.

Vers la fin du XIX^{ème} siècle, la Cour de cassation avait affirmé que la qualité d'immeuble par destination était exclusive du « caractère immobilier par nature, nécessaire pour servir de base à la perception d'impôts au titre immobilier ». De ce fait, il avait été jugé par elle que de vastes réservoirs de pétrole, posés sur des socles en maçonnerie où ils n'étaient maintenus que par leur propre poids sans aucune adhérence, n'étaient pas soumis à la contribution foncière. (1)

A la même époque, le Conseil d'Etat, par un avis en date du 30 juin 1900, avait posé comme condition de l'imposabilité du matériel industriel qu'il fut incorporé à la construction. Au Parlement, quelques jours auparavant, M. Henri Boucher avait précisé, dans un rapport à la Commission du Budget, qu'il fallait entendre par là le matériel « attaché au fonds à perpétuelle demeure, qui en fait partie intégrante ». (2)

On trouve, dans la loi du 29 mars 1914, consacrée à cet impôt, la formule suivante qui est beaucoup plus explicite que la précédente : « ... l'outillage industriel reposant sur des fondations spéciales, faisant corps avec l'immeuble ou attaché au fonds à perpé-

(1) : Civ., 17 juillet 1893 ; S. 1893.1.378.

(2) : Voir, Sauvalle, *op. cit.*, p. 188.

tuelle demeure dans les conditions indiquées au § 1 de l'article 525 C.c. ».

Le dernier arrêt du Conseil d'Etat rendu en cette matière fait application de la même idée. Il a été jugé que de volumineux réservoirs à asphalte fixés sur plate-forme étaient imposables. Ils reposaient en effet, sur une construction spéciale d'ou découle « l'incorporation prétendue au sol ou plutôt rend improbable un déplacement ultérieur. (1)

Les décisions récentes des juridictions civiles concordent d'ailleurs avec celles des juridictions administratives. Elles se fondent également sur l'existence de fondations spécialement prévues pour recevoir certains objets mobiliers. C'est la raison pour laquelle la Cour de cassation a refusé de reconnaître la qualité d'immeuble à un moteur qui était simplement posé sur une dalle, sans aucune attache. (2)

Cette unité de jurisprudence se justifie sur le plan fiscal par cette considération qu'en imposant l'outillage fixe des usines, on tient compte de l'augmentation de la valeur locative que cet outillage procure aux établissements industriels.

Comme l'a fait remarquer le Commissaire adjoint du Gouvernement Hua : « ...c'est toujours le bâtiment qui est imposé, le bâtiment qui est équipé au lieu d'être nu ». (3)

Il est naturel, en effet, de soumettre à la contribution foncière le matériel qui fait corps avec la construction imposée, qui en constitue, en définitive, une partie intégrante. Cela souligne bien que l'article 525, 1°, doit être considéré comme un cas particulier d'incorporation à un bâtiment.

La solution apportée au problème de l'assujettissement du matériel industriel à la contribution foncière ne peut être qu'approuvée. Elle met fin d'une façon satisfaisante au conflit qui s'était élevé entre l'Administration et les particuliers, puisqu'elle aboutit à un compromis équitable entre leurs prétentions respectives et que ce compromis s'intercale très heureusement parmi les règles de l'immobilisation par destination.

Ceci est d'autant plus digne d'être noté qu'en matière de droits de mutation, au contraire, la solution adoptée par la jurisprudence ne présente aucune des qualités qui viennent d'être soulignées.

(1) : C.E., 28 juillet 1941, (*Société anonyme des pétroles Jupiter*); Gaz. Pal. 1941.2.451.

(2) : Req., 27 octobre 1931; Dh. 1931.537.

(3) : C.E., 8 février 1927, (*Société pyrénéenne d'énergie électrique*); S. 1927.3.65.

Paragraphe 2. LA PERCEPTION DES DROITS DE MUTATION.

94. — Notion de fraude au fisc. — 95. — Procédés imaginés pour se soustraire à l'application des tarifs immobiliers.

94. — A plusieurs reprises, la Direction Générale de l'Enregistrement a rappelé à ses agents qu'ils ne devaient pas se considérer comme liés par les termes de l'acte présenté par les parties, mais qu'ils devaient dégager les effets que cet acte était susceptible de produire, afin de lui restituer sa véritable qualification. (1)

Ce n'est donc pas la forme de l'acte, contenant une opération sujette à taxation et, moins encore, les déclarations des parties, qui déterminent le tarif à appliquer.

Il appartient, au contraire, aux agents du fisc, en présence d'un acte obscur ou ambigu, d'en fixer la nature véritable, d'en préciser les effets exacts, en un mot, comme l'a affirmé la Cour de cassation, de « déterminer et de restituer la portée des stipulations » que cet acte contient. (2)

De là, une intervention constante et souvent pointilleuse de l'Administration qui ne manque pas d'invoquer dans toute leur rigueur les règles du droit civil, toutes les fois qu'elles justifient l'application des tarifs les plus favorables au Trésor.

En matière de vente, d'échange, de cession, de mise en société ou de tout acte de mutation, en particulier, les agents de l'Enregistrement calculent les droits à percevoir suivant les mêmes tarifs, qu'il s'agisse d'immeubles par nature ou d'immeubles par destination. (3)

Ils ne perçoivent sur les derniers les droits prévus pour les mutations mobilières que s'ils ont été séparés du fonds auquel ils avaient été affectés, (4), puisque cette séparation effective seule restitue aux objets immobilisés leur nature primitive. (5)

Dans toutes les autres hypothèses, les tarifs des mutations immobilières sont appliqués, malgré les déclarations des parties qui, dans le but de se soustraire à ce mode de taxation, affirment leur

(1) : *Instr. Gén.*, n° 1590, § 8, n° 1683, § 10, n° 1875, § 2, n° 2142, § 4, n° 2676.

(2) : *Civ.*, 6 juillet 1880; S. 1880.1.43. — *Req.*, 20 mars 1839; S. 1839.1.316. — *Civ.*, 14 décembre 1840; S. 1841.1.53. — *Civ.*, 20 août 1850; S. 1850.1.688. — *Civ.*, 10 novembre 1858; S. 1859.1.841. — *Req.*, 19 juin 1882; S. 1883.1.231. — *Civ.*, 9 mai 1893; S. 1894.1.45. — *Civ.*, 13 février 1899; *Instr. Gén.*, n° 2997, § 3.

(3) : Wahl, *op. cit.*, tome I, n° 274, p. 260.

(4) : *Civ.*, 8 février 1926; Dh. 1926.162; S. 1926.1.153, note F.G.

(5) : Voir, *supra*, 60.

intention de rompre le lien de destination précédemment établi et, par là, leur volonté de mobiliser les objets envisagés.

Il n'en pas toujours été ainsi. Au début du XIX^{ème} siècle, la jurisprudence, fortement attachée au caractère intentionnel de l'immobilisation par destination considérait comme suffisante une telle manifestation de volonté.

Dans un arrêt de la Cour de cassation, notamment, on trouve les attendus suivants qui sont particulièrement significatifs : « Attendu que les immeubles par destination perdent nécessairement ce caractère et reprennent leur qualité naturelle de meubles, lorsque, par la volonté du propriétaire, usant du droit que lui donne la de disposer à son gré de sa chose, ces objets sont détachés de l'immeuble par nature, auquel ils avaient été unis ; que la conséquence ultérieure de ces principes est que la vente de ces immeubles par destination, soit au même acquéreur, soit à des acquéreurs différents, sans que la circonstance de l'identité des acquéreurs, ni celle de la simultanéité des deux ventes séparées, puissent être considérées par elles-mêmes comme un obstacle à la mobilisation ».(1)

Par la suite, la jurisprudence adopta la solution opposée, sous la pression de l'Administration de l'Enregistrement. Celle-ci fit valoir que l'opération n'a pour but que de frauder les droits du fisc, quand elle laisse les choses en état sans s'accompagner d'une rupture positive et sincère du rapport de destination, à défaut de laquelle la fiction créée demeure intacte au regard des tiers. (2)

Cette exigence d'une disparition du lien d'affectation exclut l'éventualité d'une fraude de ce genre dans les mutations à titre gratuit.

En ce qui concerne les libéralités à cause de mort, en effet, le legs d'un fonds et de ses accessoires est nécessairement immobilier dans son ensemble, puisque l'affectation donnée à ces derniers n'est pas détruite par le décès de son auteur. (3)

Quant aux libéralités entre vifs, les formalités différentes dont s'accompagnent les donations mobilières (art. 948 C.c.) et les donations immobilières (art. 939 C.c.) ne laissent pas de doute sur la nature de la libéralité.

C'est donc dans le domaine des mutations entre vifs et à titre onéreux que l'ingéniosité des particuliers s'est exercée afin de faire

(1) : Civ., 19 novembre 1823; DJG., V^o Biens, n^o 128, p. 222, note 2.

(2) : Req., 20 juin 1832; DJG., V^o Biens, n^o 131, p. 224, note I — Civ., 15 décembre 1857; DP. 1858.1.57. — T. civ., Lille, 8 décembre 1876; JE. 20232. — Civ., 27 juin 1882; DP. 1883.1.169. — T. civ., Valognes, 5 décembre 1907; RE. 4535. — Req., 8 février 1926; Dh. 1926.162. — Req., 23 février 1926; Dh. 1926.179.

(3) : Voir, *supra*, 80.

admettre par l'Administration qu'une mutation portant à la fois sur un fonds et sur des immeubles par destination qui y sont attachés, ne doit pas s'analyser en une opération immobilière pour le tout, mais qu'une ventilation s'impose dans la taxation de ses différents éléments.

L'intérêt pécuniaire attaché à cette ventilation est considérable, si l'on en juge d'après les tarifs fixés par les décrets-lois des 2 et 20 mai 1938.

Les mutations mobilières, en effet, sont passibles d'un droit unique de 7.60 % auquel s'ajoute une surtaxe, qui varie de 1.35 % à 2.70 %; suivant que la valeur de l'immeuble aliéné est inférieure ou supérieure à 300.000 francs. D'autre part, le tarif est majoré de 3.30 % s'il s'agit d'une première mutation.

La différence est moins grande en Algérie. Le tarif est de 10.80 % pour les mutations immobilières et de 6 % pour celles qui portent sur des meubles. De plus, si les surtaxes sont les mêmes, il n'existe pas, pour les premières, de taxe à la première mutation. (1)

Différents procédés, plus ou moins ingénieux d'ailleurs, ont été imaginés afin de faire bénéficier des tarifs mobiliers les mutations portant sur des objets immobilisés par destination. (2)

95. — Le premier procédé imaginé a consisté à établir les actes de mutation portant à la fois sur un immeuble et sur ses accessoires, conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du 22 frimaire an VII.

Ce texte prévoit que, lorsqu'un acte translatif de propriété porte sur des immeubles et sur des meubles, les droits d'enregistrement doivent être perçus, au taux réglé pour les immeubles, à moins qu'un prix particulier ne soit stipulé pour les objets mobiliers et que ceux-ci soient désignés et estimés article par article, dans le contrat.

Les particuliers procédaient de la façon suivante. Ils fixaient pour les immeubles par destination, compris dans l'aliénation, un prix distinct de celui du fonds. Ils annexaient à l'acte de mutation une énumération détaillée de ces différents biens avec l'estimation de chacun d'eux, afin de justifier l'application à leur égard des tarifs mobiliers.

Ces modalités dans la rédaction des actes de mutation ne soulevèrent tout d'abord aucune objection de la part des agents de l'ad-

(1) : Décrets des 17 mai et 8 juillet 1938; JOA. 31 août 1938, p. 1378.

(2) : Voir, Solus, *Conséquences fiscales de la notion d'immeuble par destination*, JN. 1929, art. 35923, n° 7, p. 508.

ministration. Ils firent application des dispositions de l'article 9 de la loi de l'an VII, comme s'il s'agissait de meubles ordinaires. La Cour de cassation consacra également cette solution pendant le premier tiers du XIX^{ème} siècle environ. (1)

On assista ensuite à un revirement complet de l'Administration..

Elle refusa de faire bénéficier les immeubles par destination des dispositions de ce texte. Selon elle, la stipulation d'un prix particulier ne suffit pas, à elle seule, à leur restituer leur nature première ; l'opération ne tend ainsi qu'à frustrer le Trésor d'une partie des droit qui lui sont dûs.

La Cour de cassation, de son côté, approuva ce nouveau mode de calcul des droits d'enregistrement. Il était d'ailleurs conforme aux principes généraux de l'immobilisation par destination. L'acquéreur du fonds, devenant également propriétaire des accessoires qui en dépendent, le lien d'affectation précédemment établi demeure, de ce fait, intact. L'aliénation, dans ces conditions, porte bien sur un ensemble immobilier. Il est donc naturel qu'elle soit imposée pour le tout suivant les tarifs prévus pour les immeubles. (2)

M. Solus fait remarquer que l'intention de frauder le fisc n'est pas établie. Il propose d'étendre la règle admise pour les meubles par anticipation, dont la vente est toujours mobilière. (3)

Il est peu probable que l'Administration lui donne satisfaction, car les deux conditions de l'aliénation ne sont pas les mêmes dans les deux cas. La vente des récoltes sur pied suppose que l'acquéreur en recevra livraison, alors que, pour les immeubles par destination, c'est une règle définitivement établie que, jusqu'à leur enlèvement du fonds sur lequel ils se trouvent, ils sont censés y être maintenus pour continuer à en assurer l'exploitation. (4)

Cette nécessité d'une séparation effective est une condition à laquelle la jurisprudence est très fermement attachée. Tout récemment encore, il a été jugé qu'il ne suffit pas à un avoué, unique enchérisseur d'un domaine, de déclarer, postérieurement à l'adjudication, qu'il s'est porté acquéreur du fonds et de ses accessoires au bénéfice de deux personnes différentes, pour autoriser la perception au tarif mobilier des droits exigibles du chef de ceux-ci. (5)

Il en est de même toutes les fois que les choses demeurent en

(1) : Décision de l'Administration, 1er octobre 1833; DJG. V^o Enregistrement, n^o 2979, p. 49, note 1.

(2) ; Voir, *supra*, 60.

(3) : *Op. cit.*, p. 508.

(4) : T. civ., Lille, 8 décembre 1876; JE. 20232.

(5) : Req., 22 février 1939; S. 1939.I.189; J. Conser. 13425.

état. L'Administration fait intervenir la notion de fraude pour justifier l'application des tarifs immobiliers. Elle est toujours approuvée par les tribunaux civils quand ils sont saisis par les particuliers.

Pour des raisons analogues, le deuxième procédé que l'on a imaginé n'a pas eu plus de succès que le précédent. Il consistait à effectuer deux ventes distinctes, afin de donner un caractère purement mobilier à celle dont les immeubles par destination font l'objet.

Dans la très grande généralité des cas, ces deux ventes étaient consenties au même acquéreur. Elles avaient lieu le plus souvent le même jour. Aussi, la jurisprudence y a-t-elle vu une opération destinée à frauder le Trésor. (1)

On a imaginé alors de procéder à deux ventes distinctes, mais au profit d'acquéreurs différents. (2)

L'opération s'analyse ainsi : le vendeur cède le fonds à *Primus* et vend les accessoires qui s'y rapportent à *Secundus* qui, à son tour, les vend à *Primus*. Ce dernier se trouve, en définitive, propriétaire du fonds et des instruments nécessaires à son exploitation, ce qui est le résultat cherché. Il n'est tenu d'acquitter au tarif immobilier que les droits exigibles pour l'acquisition du fonds, perception à laquelle il ne peut se soustraire. Quand aux droits perçus du chef des immeubles par destination, ils auront été calculés selon les tarifs établis pour les meubles.

Il est douteux qu'un tel procédé, si séduisant qu'il paraisse à première vue, puisse être d'une réalisation pratique satisfaisante. Il comporte, en effet, deux aliénations successives et, par suite, une double perception des droits sur les mêmes objets, ce qui lui enlève tout avantage pécuniaire. Il suffisait toutefois, pour y échapper, de vendre les accessoires d'exploitation au détail, et non en bloc. (3) Mais la dispersion de ceux-ci compliquerait à l'extrême l'opération dont le bénéfice serait ainsi très aléatoire.

Il faut supposer d'ailleurs, pour qu'elle ait quelque chance de succès, qu'un délai assez long s'écoule entre les deux aliénations. Délai au cours duquel le matériel vendu devra être effectivement séparé du fonds, faute de quoi, l'Administration exigera le versement d'un complément de droits. Ce matériel est ainsi exposé à des dangers de perte ou de détérioration.

(1) : Req., 1er avril 1835; S. 1836.1.55. — Civ., 27 juin 1882; DP. 1883.1.169; S. 1883.1.382. — Req., 21 novembre 1894; DP. 1895.1.277. — T. civ., Seine, 11 janvier 1907; S. 1907.2.320. — T. civ., Dreux, 28 mai 1924; RE. 8124. — Req., 6 juillet 1925; Dh. 1925.610. — Req., 8 février 1926; S. 1926.1.153, note F.G.; Dh. 1926.162. — Req., 23 février 1926; Dh. 1926.179. — T. civ., 28 avril 1926; S. 1927.1.76; DP. 1926.1.198; Rev. trim. 1926, p. 780. — T. civ., Saint-Malo, 17 juillet 1930; Sem. jur., 1930, p. 1132.

(2) : Solus, op. cit., p. 510, a/.

(3) : Ibidem.

En tout cas, même si cette éventualité ne se réalise pas, l'exploitation que l'acquéreur entendait prendre en compte sera, pendant ce délai, complètement arrêtée. L'amortissement du prix d'achat sera du même coup suspendu, surtout s'il s'agit d'un fonds industriel ou commercial, dont le matériel, généralement très spécialisé, ne peut souvent pas être provisoirement remplacé. Il faut enfin compter avec une perte ou une diminution toujours possible de la clientèle.

C'est pour éviter de séparer un fonds de ses accessoires d'exploitation, même pour un temps limité, que M. Solus préconise un procédé beaucoup plus perfectionné. Il est fondé sur une combinaison de la vente et du louage. (1)

Il suffirait, selon cet auteur, d'acheter les immeubles par destination, pour lesquels on n'aurait à payer que les droits de mutation mobilière et de louer le fonds où ils sont placés, quitte à en acquérir ultérieurement la propriété. Grâce à ce système, l'exploitation du fonds loué ne serait pas interrompue, puisque les accessoires vendus ne cesseraient pas d'y être employés.

M. Solus est confiant dans le succès du procédé qu'il a imaginé. Il affirme que l'Administration n'aura pas nécessairement gain de cause quand elle réclamera, lors de la transformation de la location en vente, la différence entre les droits perçus et ceux qui l'auraient été, si la vente avait été concomitante à celle des instruments d'exploitation.

L'utilité de ce procédé n'est pas certaine. Certes, le résultat cherché paraît, à première vue, pleinement atteint. La mobilisation du matériel immobilisé semble acquise. L'acquéreur, en effet, n'est que locataire du fonds. L'unité de patrimoine n'existe donc plus.

Il est douteux cependant que l'Administration consente à appliquer les tarifs mobiliers, alors que les choses demeurent en état. C'est un point bien acquis que la vente des immeubles par destination ne suffit pas à leur restituer leur qualité première, si elle ne s'accompagne pas d'un déplacement effectif. La jurisprudence d'ailleurs l'a toujours affirmé. Elle en tire comme conséquence qu'une telle aliénation, réalisée dans ces conditions, est inopposable aux créanciers du vendeur, titulaires d'un droit de gage immobilier sur le fonds. (2)

A supposer même que cette mobilisation soit admise, il faudrait alors reconnaître que les objets affectés au service et à l'ex-

(1) : *Op. cit.*, p. 510, b/

(2) : Voir, *supra*, 60.

exploitation du fonds tombent dans le gage des créanciers chirographaires de l'acquéreur. A l'occasion, ceux-ci pourront donc exercer dessus une saisie mobilière sans que leur débiteur puisse s'y opposer, du fait qu'il est seulement locataire du fonds. Bien plus, le vendeur lui-même pourra éventuellement pratiquer sur ces objets une saisie-gagerie pendant tout le temps où il conservera la propriété du fonds.

Cette situation, absolument contraire aux buts de l'immobilisation, ne peut manquer de se prolonger. Il est même indispensable qu'elle se prolonge, sans quoi l'opération est vouée à l'échec.

La perception des droits de mutation, en effet, n'est définitive, que trois ans après le jour de l'enregistrement de l'acte qui y était soumis.

La durée de ce délai qui, sous l'empire de la loi du 22 frimaire an VII, était fixée à un an (art. 17), a été doublée par la loi du 18 avril 1918 (art. 15). Elle a été fixée à trois ans par le décret du 8 juillet 1937 pour la Métropole (1) et celui du 22 juillet de la même année pour l'Algérie. (2)

Au cours de ce délai, les agents de l'Enregistrement peuvent revenir sur les perceptions qu'ils ont effectuées, si elles se révèlent insuffisantes. Il en est ainsi notamment toutes les fois que les conséquences véritables de l'acte enregistré ne correspondent pas à la qualification qui lui avait été donnée lors de son dépôt.

Il est infiniment probable que, dans l'hypothèse imaginée par M. Solus, une consignation sera faite au sommier de surveillance de la recette du lieu de situation du fonds loué, afin de permettre de suivre pendant ces trois ans les véritables conséquences de l'opération réalisée.

Pour être certain de ne pas avoir à verser des droits de mutation calculés au tarif immobilier, il faut nécessairement supposer que l'aliénation du fonds sera postérieure, d'au moins trois ans, à celle des immeubles par destination. Or, on vient de voir à quelles conséquences fâcheuses l'auteur d'une telle combinaison se trouve éventuellement exposé pendant ce délai.

Il s'agit justement de celles que l'on a voulu éviter en créant les immeubles par destination. Il serait alors possible, en particulier, de saisir les instruments d'exploitation d'un domaine, sans avoir à saisir en même temps, ce dernier.

(1) : *Inst. Gén.*, n° 4309 du 29 juillet 1937.

(2) : *JOA*, 1937, 1^{ère} partie, 30 juillet, p. 708.

Ainsi donc, en l'état actuel de notre droit, la perception des droits de mutation du chef des objets immobilisés par destination se fait suivant les tarifs prévus pour les immeubles par nature, quelles que soient la nature et les modalités de l'acte envisagé.

C'est une obligation très lourde qui pèse sur les acquéreurs d'immeubles par destination. Ils ne peuvent y échapper qu'en les séparant du fonds au service et à l'exploitation duquel ils ont été affectés.

Certes, le vendeur peut prendre à sa charge les frais d'acte et d'enregistrement, dont le montant est déduit d'autant de la valeur du prix de vente à imposer. C'est le procédé de la vente dite « contrat en mains », mais il est peu fréquent, car les deux parties s'exposent à des pénalités sévères si l'Administration établit leur collusion frauduleuse.

Les moyens de l'Administration sont assez étendus pour lui permettre d'établir aisément cette collusion.

Sans doute, cette solution est-elle excessive et, comme le fait remarquer M. Solus, « ce n'est pas frauder que de rechercher, par des moyens juridiques valables, le procédé le plus économique au point de vue fiscal ». (1) Il n'en reste pas moins que la jurisprudence française paraît fermement décidée à considérer comme immobilière pour le tout une mutation portant sur un fonds garni de ses accessoires. Toute tentative, pour obtenir une modification de sa conception de la notion de fraude au fisc, semble vouée à l'échec.

Une telle conception aboutit pourtant à créer une différence inexplicable entre l'acquéreur de bestiaux, d'instruments aratoires ou d'accessoires industriels et celui qui a acheté du matériel agricole, industriel ou commercial avec le fonds sur lequel ce matériel est employé.

Il ne faut pas oublier pourtant que l'immobilisation par destination a été conçue comme un moyen de protection des exploitations. On ne comprend pas dès lors, pourquoi, sur le plan fiscal, la jurisprudence persiste à en faire une source d'inconvénients.

Il est d'ailleurs étonnant de constater que ces inconvénients sont particulièrement sensibles en matière d'exploitations rurales à l'égard desquelles, pourtant, la sollicitude bienveillante des rédacteurs du Code civil est bien connue.

(1) : *Op. cit.*, p. 511.

En effet, non seulement, la vente d'un domaine agricole garni de ses accessoires est imposée pour le tout comme une vente immobilière, mais encore, elle ne bénéficie pas de la réduction de moitié qui est prévue en faveur des ventes d'animaux, récoltes, engrais et autres objets mobiliers dépendant d'une exploitation agricole. (1)

Par suite, dans le cas d'une première mutation, supérieure à 300.000 francs, c'est-à-dire lorsque les droits de mutation sont les plus élevés, les immeubles par destination se trouvent imposés à raison de 20.60 %, alors que, s'ils étaient vendus séparément, on ne percevrait sur eux qu'un droit de 3.80 %.

En Algérie, la différence est moins grande, le taux de perception est de 13.5 % au lieu de 3 %. Elle est encore suffisamment éloquente pour qu'il n'y ait pas lieu d'insister davantage sur l'inconséquence des résultats auxquels aboutit la jurisprudence, en attachant à ce mode d'immobilisation, purement fictif, les effets de l'immobilisation réelle.



(1) : Décret de codification de 1926, art 271. § 16.

CONCLUSION

Nous voici arrivés au terme de notre étude. Après avoir dégagé les principes directeurs de l'immobilisation par destination, nous nous sommes efforcés de découvrir dans quelle mesure exacte cette institution constituait un héritage du droit romain et de l'ancien droit.

Nous avons été ainsi conduits à constater que c'est dans le Code civil de 1804 que, pour la première fois en France, a été consacrée la règle suivant laquelle les objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un fonds doivent être considérés comme des immeubles et traités comme tels.

Aucune règle comparable à celle-ci n'avait été jusque-là formulée, bien qu'à l'usage il fût apparu souhaitable d'appliquer à ces objets les mêmes textes qu'au fonds dont ils étaient les accessoires. Diverses mesures avaient été prises pour parer aux inconvénients les plus sensibles de cette dualité de régime. Dans quelques cas très particuliers, il avait été décidé notamment que certains meubles ne pourraient être séparés du fond auquel ils étaient attachés, afin de leur en faire suivre le sort en toutes circonstances.

Dans un grand nombre de coutumes déjà, on s'était contenté pour arriver au même résultat, de considérer l'accessoire d'un immeuble comme une partie de celui-ci. De telle sorte qu'à la veille de la Révolution Française, on ne niait pas l'existence dans notre Droit d'un véritable principe d'immobilisation qui ne se manifestait que par quelques applications sporadiques et n'affectait que des espèces très limitées.

C'est ce qui explique que, dans les domaines où il n'était pas appelé à jouer comme celui des exploitations agricoles, certains auteurs n'aient pas manqué de souligner les lacunes des dispositions législatives alors en vigueur. Ce fut le cas de Pothier dont les écrits précédèrent de peu la chute de l'Ancien Régime et qui exerça de ce fait une influence considérable sur les législateurs de 1804.

Primitivement, ceux-ci ne songèrent donc qu'à pallier l'insuffisance de la législation existante. Il leur parut qu'il suffisait pour cela de reconnaître le caractère d'immeuble à de nouveaux

objets mobiliers. Ils s'attachèrent notamment à réglementer minutieusement la matière des exploitations rurales, pour laquelle une réforme du droit antérieur paraissait particulièrement urgente. On s'explique ainsi la différence de proportions qui existe entre les dispositions qui y ont trait et celles qui sont relatives aux autres catégories d'exploitations.

Cette réglementation détaillée de l'immobilisation du matériel agricole fit apparaître les défauts de la méthode employée par les rédacteurs du Code civil, ainsi que l'impossibilité dans laquelle ils se trouvaient de procéder de la même façon pour les accessoires des autres exploitations. Ils durent renoncer à dresser pour chacune de celles-ci la liste complète et définitive des objets mobiliers qu'il convenait d'y maintenir. C'est ce qui explique que l'énumération de l'article 524 n'ait pas eu le caractère limitatif que, primitivement, elle devait avoir. Il fallut, par suite, se contenter de formuler une règle générale permettant de trancher toutes les difficultés qui, en l'absence de disposition législative particulière, seraient susceptibles désormais de se poser. (1)

L'affectation du meuble au service et à l'exploitation d'un fonds a été retenue comme critérium de ce mode d'immobilisation, car c'était le caractère commun à tous les accessoires qui figuraient déjà dans l'article 524. Tout naturellement, les auteurs de ce texte ont donc été conduits à en faire la caractéristique essentielle et déterminante de cette nouvelle catégorie d'immeubles. Dans leur esprit, cette dernière devait comprendre tous les meubles qui auraient reçu une affectation comparable à celle des objets cités dans la loi.

Sur ce point, la rédaction du Code civil est tout à fait défectueuse. En définitive, on ne trouve dans les articles 522 à 525, aucune des conditions de l'immobilisation par destination. Il eût été préférable de définir avec exactitude ce qu'il fallait entendre par affectation au service et à l'exploitation d'un fonds plutôt que de se contenter d'affirmer que cette notion était commune à quelques objets mobiliers, choisis à dessein comme des exemples significatifs. C'était abandonner aux praticiens le soin d'en déterminer le contenu et leur laisser toute latitude pour en étendre le domaine d'application par voie d'analogie.

Est-ce là le fait d'une inadvertance du législateur ? Cela est peu probable si l'on songe qu'il a tenu avant tout à multiplier, puis à généraliser les applications pratiques d'un principe, qui n'avait pas été formellement exprimé jusqu'alors, mais dont les conséquences s'étaient révélées heureuses. Il ne s'agissait, en effet, que

(1) : Voir, *supra*, 15.

de maintenir, sur le plan juridique, une liaison étroite entre l'accessoire et la chose principale, à laquelle il se rapportait. Pour y parvenir, les rédacteurs du Code civil ont donc décidé que l'accessoire d'un fonds immobilier lui emprunterait sa nature juridique de façon à en empêcher désormais la séparation.

L'assimilation complète de certains objets mobiliers à des immeubles par nature devait aboutir, en pratique, à des conséquences excessives que n'imposait en aucune façon le but poursuivi par le législateur. (1) Il aurait fallu en limiter strictement les effets à la satisfaction des besoins qui en avaient motivé l'admission. Cet inconvénient n'existait pas sous l'Ancien Régime où l'immobilisation des meubles n'avait qu'une portée tout à fait restreinte. C'est donc dans la transformation en une règle formelle et générale d'un principe, jusque-là diffus dans notre droit, que résidait le vice initial de la nouvelle institution. Et cela d'autant plus que, parmi les solutions positives que l'on n'avait fait que reproduire, certaines ne correspondaient plus aux principes nouveaux que l'on venait d'adopter.

C'était le cas, en particulier, pour les immeubles par attache à perpétuelle demeure. Ils n'auraient pas dû figurer dans la même catégorie de biens que les meubles affectés au service et à l'exploitation d'un fonds, bien qu'il ait toujours été admis qu'ils étaient censés, comme eux, faire partie du bâtiment auquel ils étaient matériellement unis. En fait, les conditions de leur installation équivalent à une véritable incorporation et ils constituent bien, à proprement parler, une fraction intégrante de l'édifice. Les dispositions qui leur étaient consacrées auraient donc dû figurer immédiatement à la suite de l'article 519, en vertu duquel les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par nature. Il n'en a rien été pourtant. Ce qui a contribué à accroître dans de notables proportions la complexité de la question. La controverse a pu s'élever en raison de la place même des articles 524, 13° et 525. On a pu donc soutenir que l'attache à perpétuelle demeure n'était qu'un mode particulier d'immobilisation par destination. Certains auteurs d'ailleurs, dont l'opinion prévalut à maintes reprises devant les tribunaux, sont même allés jusqu'à présenter la première comme une condition nécessaire de la seconde. De telle sorte que, pendant très longtemps, il a été extrêmement difficile de faire une distinction satisfaisante entre les objets mobiliers incorporés à un édifice et devenus de ce fait, de véritables immeubles par nature, d'une part, et ceux qui y étaient attachés dans les conditions de l'article 525, d'autre part.

(1) : Voir, *supra*, 88. et 95.

Les problèmes que ce défaut de rédaction législative avait fait naître sont apparus, pendant une grande partie du XIX^{ème} siècle, comme absolument inextricables. Le mérite de la jurisprudence aura été de dégager et d'isoler le fondement véritable de l'immobilisation par destination. Elle est parvenue ainsi à restituer à la notion d'affectation au service et à l'exploitation d'un fonds le caractère et la valeur d'un critérium fondamental.

Certes, les manuels et les traités de droit citent encore côte à côte les deux sources d'immobilisation, en soulignant la rédaction fâcheuse de l'article 525. Mais, tout au long de notre travail, nous nous sommes attachés à mettre en lumière que, si ce texte subsiste toujours dans notre législation et si les tribunaux en font encore mention, ces derniers n'y voient plus une forme secondaire d'immobilisation par destination, mais une forme particulière d'incorporation à une construction.

Cette jurisprudence a reçu récemment la consécration du législateur, dans la loi du 22 septembre 1912, relative à la mobilisation des métaux ferreux. A deux reprises, une distinction très nette y est faite entre les deux modes d'immobilisation. Cela résulte de l'article 5 et surtout de l'article 1^{er}, 3^o, qui énumère certains objets insusceptibles de réquisition et dont l'alinéa c) est conçu en ces termes :

c) « Tous les immeubles par destination ou par incorporation attachés à un fonds à usage d'habitation, tels que clôtures (portes, volets, rampes, grilles, etc...), constructions accessoires (balcons, vérandas, escaliers, serres, etc...) et installations diverses (tuyauteries, canalisations, chaudières, appareils de buanderie ou sanitaires, etc...) ... ».

En l'état actuel de notre droit, le doute sur la nature des objets attachés à un bâtiment à perpétuelle demeure n'est donc plus permis. C'est un point définitivement acquis désormais. C'est la raison pour laquelle, au cours de l'examen critique de l'œuvre de la jurisprudence en cette matière auquel nous allons procéder, nous n'envisagerons que l'immobilisation qui a sa source dans l'affectation de l'objet envisagé, indépendamment de toute considération d'attache matérielle.

Nous avons vu, qu'en ce qui concerne l'immobilisation par destination, l'élaboration de notre droit positif ne s'est réalisé qu'à la suite d'une longue évolution à laquelle la jurisprudence a pris une part prépondérante. Bien qu'elle soit partie de textes vagues, imprécis et parfois même obscurs, cette dernière a contribué efficacement à en dégager un certain nombre de règles fondamentales dont l'ensemble constitue l'armature de l'institution.

Cette construction, essentiellement prétorienne, fait honneur au sens juridique de nos tribunaux. Ceux-ci sont demeurés notamment dans la ligne que leur avait tracée le législateur. Les applications qu'ils ont faites de ce procédé technique, en dehors des cadres qui lui avaient été primitivement fixés, ont été généralement consacrées par des textes législatifs intervenus postérieurement.(1)

Leur rôle ne s'est cependant pas borné à modifier le domaine d'application de cette institution, selon l'évolution et les progrès de la technique moderne. Ce sont eux qui, de toutes pièces, ont déterminé les conditions précises de sa mise en œuvre, ainsi que les conséquences exactes qu'elle aurait en pratique. De telle sorte que, si, à l'origine, la faculté laissée à l'homme d'immobiliser certains meubles paraissait inconditionnée, elle se trouve enfermée désormais dans des cadres nettement délimités, ainsi que les effets qui y sont attachés. (2)

Certes, cette construction n'est pas à l'abri de toute critique, loin de là. Tout au long de notre travail, nous avons souligné toutes les imperfections, les défauts et les lacunes qu'elle présente. (3) Elle n'en reste pas moins une œuvre singulièrement homogène dans son ensemble.

Nous allons avoir l'occasion de le constater en la mettant en parallèle avec les solutions auxquelles ont abouti les législations étrangères, dont les données étaient pourtant fort différentes, comme les législations d'inspiration germanique. Mais, auparavant, il convient d'en apprécier la valeur à la lumière des principes généraux de notre droit, et notamment de ceux qui dominent la matière des fictions de la loi.

Il ne faut jamais perdre de vue, en effet, que, dans la mesure où elle confère à des objets mobiliers une nature différente de celle qu'ils présentent réellement, l'immobilisation par destination apparaît comme la conséquence immédiate de la volonté du législateur. C'est en vertu de la loi que l'on est ainsi amené à considérer une chose, non pas telle qu'elle se présente, mais sous un aspect arbitrairement établi. Il s'agit-là d'une pure fiction, car on tient compte exclusivement des conditions d'affectation de cette chose sans qu'elles en modifient en quoi que ce soit la substance.

C'est la raison pour laquelle nous allons examiner dans quelle mesure ce mode particulier d'immobilisation est conforme à la conception classique des fictions.

(1) : Voir, *supra*, 42

(2) : Voir, *supra*, 68 à 76

(3) : Voir, *supra*, 88. et 95.

1. — *L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION ET LA CONCEPTION CLASSIQUE DES FICTIONS.*

« Véritable anomalie au regard de la vérité des choses », a écrit le Doyen Gény, « mensonge technique consacré par la nécessité » selon Ihéring, la plupart des auteurs, qui se sont attachés à l'étude de la fiction, en ont souligné l'absence de conformité avec la réalité tangible et directement saisissable.

Elle constitue, en effet, un procédé artificiel qu'il est d'autant plus surprenant de voir jouer dans une matière comme celle des biens que la réalité des choses semble s'y imposer impérieusement. La loi elle-même d'ailleurs, a adopté un critérium de distinction purement objectif, basé sur la simple observation de l'apparence véritable des choses.

Pourtant, les instruments d'exploitation ne sont pas les seuls biens mobiliers qui puissent faire l'objet d'une immobilisation fictive. Il y a également certains titres et actions que l'on a appelés, assez injustement d'ailleurs, les immeubles par détermination de la loi.

L'étendue de la fiction n'est pas la même suivant que l'immobilisation s'applique à l'une ou l'autre de ces deux catégories de meubles. Ses caractères intrinsèques sont, au contraire, fort différents dans les deux cas. Ils correspondent d'ailleurs aux deux aspects extrêmes sous lesquels ce procédé technique peut se présenter.

On peut concevoir tout d'abord l'existence de la fiction à l'état pur. Le législateur se contente de formuler impérativement que l'assimilation à des immeubles sera complète pour une catégorie déterminée de meubles. Ceux-ci seront par la suite soumis au même régime que les immeubles par nature, sans qu'on ne trouve d'autre condition que l'existence d'une disposition de la loi, tout à fait arbitraire.

C'était le cas pour les actions de la Banque de France. Jusqu'au décret du 14 décembre 1936 (art. 5), le propriétaire pouvait les immobiliser par une simple déclaration qui était transcrite sur les registres de l'établissement d'émission.

L'immobilisation ainsi réalisée était alors purement fictive. Elle ne s'accompagnait d'aucune modification dans la nature des titres qu'elle affectait. Elle n'était pas davantage subordonnée à l'exigence d'une condition quelconque qui justifiait la reconnaissance de cette qualification nouvelle. Elle ne découlait, en définitive, que de la volonté du législateur.

Il n'en est pas de même pour le matériel des exploitations agricoles, industrielles ou commerciales. En l'état actuel de notre droit,

ces objets ne sont susceptibles d'immobilisation que s'ils présentent une certaine analogie avec les immeubles par nature.

La reconnaissance de cette immobilisation est subordonnée à une identité de caractères dont découle une similitude d'aspect assez caractérisée. De telle sorte que la fiction qui résulte des articles 524 et autres apparaît comme moins complète que dans l'hypothèse précédente.

Certes, les objets qualifiés d'immeubles subsistent encore dans leur état primitif. Ils sont d'ailleurs susceptibles de déplacement comme l'exigent souvent d'ailleurs les conditions de leur emploi.

Il n'en reste pas moins qu'une transformation notable s'est opérée dans leur état. Elle n'affecte pas leur structure interne, mais leur aspect extérieur.

Du fait de l'affectation qu'ils ont reçue, ces objets ont acquis une certaine fixité et apparaissent comme pratiquement immobilisés, au sens propre du mot.

Cela résulte des nombreuses conditions qui ont été successivement exigées par les tribunaux.

De tous les accessoires mobiliers qui dépendent d'un fonds bâti ou non, seuls sont susceptibles d'immobilisation ceux qui sont directement et exclusivement affectés à l'exploitation à laquelle ce fonds est consacré. Encore, faut-il qu'ils lui soient absolument indispensables et qu'ils correspondent rigoureusement à ses besoins.

Ils apparaissent, dans ces conditions, comme littéralement intégrés à l'exploitation à laquelle ils participent. Ils forment avec elle un tout. L'ensemble présente le caractère d'une union économique étroite qu'il est naturel de voir consacrer par le législateur.

La part que ces objets prennent à la mise en valeur du fonds est si grande que l'on ne conçoit pas ce dernier sans les accessoires qui lui sont nécessaires. A l'inverse, l'importance de leur rôle dans l'exploitation à laquelle ils participent est le gage certain de la pérennité de l'affectation de ces accessoires. Aussi, le fait d'être employés en dehors des limites de l'établissement dont ils dépendent ne constitue pas, pour ceux-ci, un obstacle à leur immobilisation. (1) Quelle que soit la brièveté de leur présence effective sur le fonds, il suffit que, par leur utilisation même, ils constituent des éléments indispensables de cette exploitation. Ils présentent alors un caractère d'union définitive et presque perpétuelle avec l'immeuble où cette dernière s'exerce.

Si les animaux de culture, les instruments aratoires, le matériel et l'outillage industriel ou commercial conservent encore leur mo-

(1) : Voir, *supra*, 71.

bilité, celle-ci se trouve, en fait, considérablement réduite. Ses biens se caractérisent désormais par une stabilité incontestable. Les dispositions légales qui les assimilent à des immeubles ne font ainsi que constater un état de fait réel et effectif.

Il ne s'agit plus dès lors d'une décision absolument arbitraire du législateur. Loin de feindre la réalité, l'immobilisation par destination ne fait, en définitive, que l'imiter et la copier. Les tribunaux s'efforcent avant tout de consacrer une situation matérielle tout à fait proche d'une immobilisation véritable.

Cet aspect essentiellement objectif de l'immobilisation par destination est la caractéristique la plus remarquable de la construction juridique qui est l'œuvre de la jurisprudence.

A l'époque de la rédaction du Code civil, la volonté du propriétaire était considérée comme le facteur prépondérant de l'immobilisation par destination. Elle en constituait la condition indispensable et, pour ainsi dire, essentielle. C'était à elle qu'en définitive on rattachait les conséquences juridiques de l'affectation d'un meuble au service et à l'exploitation d'un fonds. Aussi, une telle affectation était-elle inopérante lorsqu'elle émanait d'une personne autre que le propriétaire de ce dernier.

A cette époque, les tribunaux s'attachaient avant tout, dans l'examen des circonstances de la cause qui leur était soumise, à la recherche de cet élément psychologique. Ils tenaient compte des conditions matérielles de l'affectation des objets litigieux dans la mesure seulement où elles permettaient d'établir l'intention du propriétaire de faire de ces objets des accessoires de son fonds.

Cette façon de procéder était d'ailleurs absolument conforme à la conception des rédacteurs du Code civil, telle qu'elle est révélée par les articles 522 et suivants. Les termes de l'article 525, 1^o, consacré à l'immobilisation des objets attachés à un bâtiment sont particulièrement significatifs de la pensée des législateurs de 1804. Il y est expressément prévu, en effet, que de la simple constatation qu'un meuble est fixé à un édifice dans certaines conditions, on doit tirer cette conséquence presque inéluctable que son propriétaire a voulu l'y attacher à perpétuelle demeure et, par suite, qu'il a voulu en faire un immeuble par destination.

Au cours des travaux préparatoires, on avait formellement reconnu que, dans ces conditions, c'était « donner au propriétaire d'un fonds, le pouvoir de transformer en immeubles les objets qu'il y a placés et qu'il a destinés au service et à l'exploitation de la terre ». (1)

(1) : Fenet, *op. cit.*, tome XI, p. 53.

Cette conception n'était pas sans présenter de réels dangers. L'affectation s'analysait, en définitive, comme un phénomène purement intentionnel. Or, rien n'est plus changeant que la pensée et la volonté de l'homme. On pouvait dès lors appréhender de fâcheux bouleversements dans l'ordre fondamental des choses, tel qu'il avait été établi en meubles et immeubles. La faculté laissée au propriétaire de modifier, par une simple affectation, la nature juridique de certains de ses biens mobiliers était susceptible d'entraîner des fluctuations regrettables dans le contenu de son patrimoine. Il lui était loisible de modifier à sa guise, selon son intérêt du moment, la destination qu'il leur avait donnée et, par suite, de leur restituer leur nature primitive.

De là, une insécurité totale pour les tiers qui sont en relations avec lui, car ils ne peuvent, en définitive, être fixés avec certitude sur l'importance de sa fortune, mobilière et immobilière. Et cela, en raison de l'origine purement psychologique de l'immobilisation dont les modifications, de ce fait, ne sont pas matériellement perceptibles.

On pouvait appréhender également une multiplication exagérée des objets immobilisés par destination. La volonté du propriétaire, toute puissante et, en principe, sans limite, paraissait, en effet, devoir lui permettre de procéder à toutes les affectations qu'il jugerait opportun de réaliser, alors même qu'elles ne s'imposeraient pas impérieusement.

L'immobilisation risquait, dans ces conditions, d'être détournée de son but, car le service et l'exploitation d'un fonds sont des notions larges et imprécises et, si l'on peut dire, élastiques. Le propriétaire d'un fonds avait ainsi la faculté de les invoquer afin de soustraire certains de ses biens aux conséquences juridiques normalement attachées à leur nature mobilière. Le cas échéant, il conservait néanmoins la faculté d'opposer cette dernière aux tiers, si cette solution lui paraissait préférable.

Ce triple danger n'a pas échappé à nos tribunaux. Ils se sont attachés à l'écartier en exigeant que l'immobilisation réponde à certaines conditions nettement définies, qui constituent autant de limitations à la volonté créatrice de l'homme. De nos jours, on l'a vu, l'affectation doit obligatoirement présenter certains caractères de durée, de nécessité, etc... Ces caractères, successivement dégagés en jurisprudence, doivent exister réellement et sont appréciés en toute objectivité. Ce sont les seuls éléments d'appréciation dont tiennent compte les tribunaux pour se prononcer sur l'immobilisation des objets litigieux.

A l'heure actuelle, l'examen des circonstances de la cause, auquel ils procèdent, tend moins à l'établissement de l'intention caractérisée chez le propriétaire d'en faire des accessoires de son fonds, qu'à la constatation d'un rapport de destination effectif et réel avec l'exploitation dont ce dernier est l'objet. (1)

On reconnaît à ce rapport, lorsqu'il est établi, la valeur d'un fait matériel qui s'impose à tous, de la même façon que l'incorporation d'un objet mobilier à un bâtiment, ou au sol. Son auteur lui-même ne peut en faire abstraction. C'est la raison pour laquelle le commerçant propriétaire du local où il exploite son fonds n'a pas été autorisé à comprendre dans le nantissement de ce dernier les accessoires matériels dont il se sert, car ils remplissent alors les conditions de l'article 524 C.c. (2)

Partis d'une conception, en quelque sorte subjective, de l'immobilisation par destination, nos tribunaux ont donc abouti à une réglementation essentiellement objective. L'évolution de la jurisprudence dans le sens d'une limitation des possibilités de l'homme est particulièrement nette. Les diverses conditions qui ont été successivement exigées constituent autant d'atteintes et de limitations à la libre volonté du propriétaire. Celle-ci est enfermée désormais dans des cadres nettement délimités, de telle sorte qu'elle n'est plus en mesure d'entraîner les fluctuations d'ordre patrimonial que l'on pouvait craindre.

L'affectation, telle qu'elle doit être réalisée, est désormais à l'abri des rétractations, toujours concevables. Son auteur a créé, en effet, une situation de fait qu'il ne lui appartient pas de contester et aux conséquences de laquelle il ne peut se soustraire. Certes, il conserve toujours la faculté de rompre le rapport de destination qu'il a réalisé. Encore faut-il cependant que cette rupture, pour être opposable aux tiers, s'accompagne de la séparation effective du fonds et des objets mobiliers qui y avaient été placés.

L'immobilisation d'un objet mobilier constitue une grave dérogation à l'ordre fondamental des biens. Il est bon, par suite, qu'une fois réalisée, elle ne puisse prendre fin sans s'accompagner d'une transformation apparente qui permette à tous de la constater.

(1) : Voir, *supra*, 68.

(2) : Voir, *supra*, 84.

On comprend également que cette dérogation n'ait été permise que sous certaines conditions, afin de lui conserver un caractère exceptionnel. Elle n'a été prévue, en effet, que pour donner satisfaction à des considérations utilitaires d'ordre économique. Aussi, a-t-elle été restreinte aux seules hypothèses où des motifs impérieux justifiaient cette atteinte à la division des biens en meubles et immeubles.

Dans l'esprit des rédacteurs du Code civil, l'immobilisation ne devait jouer que dans la mesure où elle servirait les intérêts de l'agriculture, de l'industrie et de toute activité en général. De là, l'exigence, si fermement établie dans notre droit actuel, d'un lien de stricte nécessité entre les objets mobiliers placés sur un fonds et l'exploitation qui y est poursuivie. Selon une jurisprudence définitivement fixée sur ce point, on ne doit considérer comme des immeubles par destination que ceux qui sont absolument indispensables à l'exploitation envisagée et sans lesquels elle devrait cesser.

Cette condition n'a pas paru constituer une garantie suffisante contre la fantaisie du propriétaire. L'établissement d'un rapport de destination, aussi strictement réglementé qu'il le fût, laissait encore de trop larges possibilités à sa libre décision. Il demeurerait, notamment, seul juge de l'opportunité de consacrer son fonds à une exploitation déterminée. Il conservait également la faculté d'en changer, le cas échéant, de telle sorte que l'immobilisation ainsi conférée à un de ses biens, n'avait, en principe, rien de définitif. Une telle éventualité a paru inacceptable. C'est ce qui explique qu'au XIX^{ème} siècle, on ait vu apparaître, se dégager, se préciser et enfin s'affirmer l'exigence d'un aménagement caractérisé du fonds exploité.

Actuellement, l'application des articles 524 et autres est subordonnée, dans tous les cas, à la constatation de l'existence de cette condition, bien qu'elle n'ait été généralement formulée qu'à l'égard des immeubles bâtis.

Si les décisions intervenues à propos de fonds de terre n'en ont point fait état, c'est que ce caractère est inhérent à cette catégorie d'exploitations.

Lorsqu'il s'agit d'un établissement industriel ou commercial, le bâtiment, où il est établi, doit avoir été spécialement construit et agencé pour abriter une activité de cet ordre. Le propriétaire ne peut, dès lors, en changer la destination sans s'exposer à d'importants remaniements et de coûteuses transformations.

Dans ces conditions, l'affectation donnée aux objets qui garnissent un tel bâtiment présente un caractère de pérennité très accusé. Il n'est guère probable qu'elle soit ultérieurement modifiée. Son auteur ne pourra vraisemblablement s'y résoudre en raison des frais considérables qu'il devra engager pour se livrer à une activité nouvelle, différente de la précédente.

Cette condition assure ainsi à l'immobilisation des accessoires d'exploitation un aspect durable et lui confère une stabilité incontestable. La jurisprudence y est fermement attachée, car elle constitue une sérieuse garantie contre des fréquentes fluctuations dont pourraient faire l'objet les éléments mobiliers du patrimoine du propriétaire.

La volonté de ce dernier apparaît, dans ces conditions, comme singulièrement réduite. Il lui appartient seulement, en définitive, de décider s'il annexera ou non à son fonds les accessoires qui lui sont nécessaires, eu égard à l'aménagement particulier dont il a fait l'objet. Dans l'affirmative, il ne fait que souscrire aux exigences de l'exploitation de ce fonds. L'affectation dont il est alors l'auteur lui est en quelque sorte dictée. Il ne peut donc, en aucune façon, faire preuve de fantaisie ou de légèreté.

On mesure ainsi toute l'étendue de l'évolution de la jurisprudence qui s'est efforcée d'éliminer de l'immobilisation par destination tout facteur psychologique ou purement intentionnel. En l'état actuel de notre droit, cette institution est donc fonction de conditions exclusivement objectives.

M. Fréjaville écrit à ce sujet. « ce qui immobilise certains objets mobiliers, ce n'est pas leur aptitude future à devenir immeubles, mais certaines conditions présentes que traduirait beaucoup mieux le mot d'utilisation ou d'affectation ». (1)

Cette observation attire certaines remarques terminologiques. Le mot « destination » vient du latin *destinare* qui signifie donner à une chose une utilisation déterminée. La destination de celle-ci consiste ainsi dans l'affectation, dont elle a fait l'objet, dans la manière dont elle est utilisée. Cela suppose bien la réalisation de conditions matérielles.

C'est en ce sens que l'on peut parler de servitudes établies par destination du père de famille, quand on constate que deux fonds, actuellement divisés, ont appartenu au même propriétaire, qui a alors créé l'état de fait constitutif de servitude (art. 693 C.c.).

(1) : *Op. cit.*, p. 69, note I.

Il en est de même des accessoires d'exploitation dont l'immobilisation est subordonnée à la réunion d'un certain nombre de conditions de pur fait. Elle suppose, en particulier, que leur affectation est durable, continue, nécessaire, eu égard à la nature et aux besoins du fonds.

Il convient de remarquer, toutefois, que la destination d'un bien ne consiste pas seulement dans l'affectation qui lui est donnée par l'homme. Celle-ci est fonction de la nature de ce bien, des qualités intrinsèques qu'il présente, des possibilités d'emploi dont il est susceptible.

A cet égard, on peut dire, qu'à l'heure actuelle, c'est une double destination que la jurisprudence exige. D'une part, en effet, l'objet affecté au service du fonds doit, suivant ses aptitudes propres, être destiné à participer à l'exploitation dont celui-ci est l'objet. D'autre part, le fonds lui-même doit présenter également une destination nettement caractérisée, telle qu'elle résulte de l'aménagement qu'il a reçu.

L'immobilisation des instruments de production suppose donc la coexistence de deux destinations concordantes et réciproques. Leur aptitude naturelle doit être absolument conforme à celle du fonds auquel ils sont annexés.

Certes, on s'attache avant tout à la réalisation effective de leur affectation. Mais il ne peut en être autrement. Il est indispensable que l'immobilisation d'un meuble se traduise extérieurement par quelque chose de tangible. Il n'en reste pas moins que cette affectation serait inopérante si elle ne tenait compte à la fois de la destination propre de l'objet mobilier et de celle de l'immeuble sur lequel il est placé.

L'immobilisation des accessoires d'exploitation est donc, dans une large mesure, fonction de leur « aptitude future » à devenir immeubles. La qualification d'immeubles par destination, qui leur est donnée, est ainsi tout à fait justifiée.

Lorsqu'on parle du destin d'un homme, on désigne par là cette force invisible et toute puissante à laquelle les créatures sont soumises, abstraction faite des créatures elles-mêmes. La notion de destinée évoque également la même idée de puissance inéluctable. Cette puissance n'est plus isolée et abstraite, elle est alors considérée relativement aux êtres et aux choses sur lesquels elle exerce son irrésistible action. La destinée des uns et des autres est fonction de l'influence et des effets de cette force.

Pour une chose matérielle, cette force est la conséquence immédiate de sa nature intrinsèque, car elle commande l'usage qui doit en être fait. Dans ces conditions, il est préférable de parler de prédestination ou mieux de prédétermination, car l'idée de destinée est trop intimement liée à la personne de l'homme.

On doit reconnaître, en effet, que les biens corporels n'ont de valeur en eux que par les résultats qu'ils donneront à l'usage, que par ce que l'on pourra en retirer comme avantages matériels. Cela est vrai pour ceux qui sont l'œuvre de la nature, comme les animaux, les semences, les pailles et engrais, comme pour ceux qui sont façonnés par l'homme, comme le matériel industriel et commercial.

Or, un bien matériel n'apparaît pas comme indépendant des autres biens. Qu'il soit susceptible d'un seul mode d'utilisation ou qu'il y ait, au contraire, plusieurs façons de s'en servir, on n'en conçoit pas rarement l'emploi à titre isolé. Il peut arriver qu'il se suffise à lui-même, mais il est difficile d'imaginer que l'adjonction d'autres objets ne sera pas de nature à en permettre un rendement meilleur, une utilisation plus féconde.

Lorsque l'homme annexe ainsi à l'un de ses immeubles certains objets mobiliers qui, par leur nature, en sont le complément normal et indispensable, il ne fait que sanctionner cette union dans leurs vocations économiques propres. L'affectation qu'il leur donne consacre alors la concordance de leurs aptitudes respectives. Ce faisant, il apparaît ainsi comme soumis à un véritable déterminisme économique.

A cet égard, l'immobilisation des accessoires d'exploitation échappe effectivement à la volonté de l'homme. Elle est, de ce fait, exclusive de toute fantaisie de sa part. Son intervention est en quelque sorte imposée par la destination naturelle des objets qu'il unit. Leurs formes, leurs substances, leurs possibilités d'emploi lui traçaient la voie dans laquelle il s'est engagé.

Si l'on a pu admettre l'immobilisation des différents biens énumérés dans les articles 524 et 525, c'est essentiellement parce qu'il n'y a rien de plus normal, pour un propriétaire foncier, d'annexer à son fonds des animaux de culture, des instruments aratoires, des semences, des engrais. Il en est de même pour l'industriel qui garnit son usine du matériel nécessaire à son fonctionnement.

On y retrouve en quelque sorte une conception voisine de celle de la gestion du bon père de famille dont les rédacteurs du Code civil ont fait plusieurs applications dans le droit des biens et des obligations.

Si on prend en considération une telle affectation, c'est parce qu'il n'y a rien de plus conforme à l'ordre naturel des choses. On comprend, dans ces conditions, que l'on ait pu, dans cette hypothèse particulière, porter atteinte à la distinction fondamentale des biens dont la rigueur était, en principe, absolue.

On s'explique dès lors que l'application des articles 524 et autres soit subordonnée, dans tous les cas, à l'existence d'un aménagement particulier du fonds considéré. La destination de ce dernier apparaît alors avec netteté et n'a rien d'équivoque. En son absence, au contraire, il ne serait pas possible d'apprécier l'opportunité de l'intervention du propriétaire.

En définitive, si l'on reconnaît la qualité d'immeuble au matériel d'une usine, c'est en considération moins de l'affectation matérielle de ce matériel que de la conformité de celle-ci avec l'aménagement du local industriel où il est placé.

Au XVIIIème siècle déjà, Pothier faisait remarquer que «... lorsqu'un bâtiment a été construit exprès pour être une raffinerie de sucre, les grandes chaudières qui y sont enfoncées en terre, et scellées en maçonneries, sont censées faire partie de l'édifice, auquel il manquerait quelque chose et qui ne serait pas une raffinerie sans ces chaudières ». (1)

C'est dans la concordance entre la destination naturelle du fonds et de ses accessoires que l'on trouve le fondement réel de ce mode d'immobilisation.

Si le nombre des immeubles par simple destination domestique est si limité en pratique, cela tient essentiellement au fait que le fonds auquel ils sont annexés ne présente, en l'absence d'aménagement particulier, aucune destination caractérisée.

Ils ne peuvent présenter alors ce caractère de stricte nécessité que l'on trouve chez les accessoires qui garnissent une usine ou un établissement commercial. C'est ce qui explique, qu'en dehors des cas où le bâtiment considéré a été spécialement aménagé en hôtel ou en édifice culturel, les tribunaux ne reconnaissent la qualité d'immeubles à des objets mobiliers que s'ils y sont matériellement unis. (2)

(1) : *Op. cit.*, n° 59, p. 72.

(2) : Voir, *supra*, 45.

On comprend fort bien, par contre, que l'immobilisation de tableaux et autres ornements soit largement admise. Elle l'est en effet toutes les fois que ces objets présentent avec la partie de l'édifice où ils sont placés un rapport indiscutable de prédétermination. (1)

La décision la plus récente en la matière est particulièrement significative. L'immobilisation des objets litigieux y est justifiée par l'aménagement approprié des pièces où ils étaient placés. Leur emplacement y avait été aménagé à dessein et ils étaient ainsi inséparables de l'ensemble décoratif auquel ils participaient.

Il y est fait état, notamment, de ce que des appliques « ont été conçues dans le style de la salle à manger et qu'elles ont été faites pour elle et pour son ornement », de ce que des bibliothèques « ont été faites spécialement pour le fumoir, de ce qu'un lampion placé au bas d'une rampe d'escalier est du même style que lui, etc... (2)

Le fondement de l'immobilisation par destination ornementale n'est autre que l'existence d'un ensemble décoratif conçu et préparé à l'avance. C'est d'ailleurs ce qui résulte du texte de la loi. L'article 525, 4^e, prévoit, en effet, que les statues sont immeubles quand elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir.

Ce critérium de « conformité du fonds », comme l'a écrit M. Voirin (3), n'est pas particulier aux immeubles bâtis. Si les décisions intervenues à propos de fonds de terre n'en ont point fait état, cela tient à ce que ce caractère est inhérent aux exploitations rurales.

L'exploitation d'une terre est, en effet, conditionnée par la nature du sol. Elle est fonction des qualités géologiques de celui-ci, des conditions topographiques du terrain envisagé, du climat auquel il est soumis, du régime des pluies, de l'organisation de l'irrigation dans la région, etc... Toutes ces conditions imposent un mode de culture qu'il est difficile généralement de ne pas adopter.

Il y a des terres propres aux emblavures, d'autres qui ne se prêtent qu'à certaines cultures comme celles du coton ou du riz. Certaines régions sont le terrain d'élection de la vigne, alors que d'autres ne permettent que l'élevage ou l'arboriculture.

(1) : Voir, *supra*, 51.

(2) : T. civ., Romorantin, 13 mars 1936; Dh. 1936.310.

(3) : *Op. cit.*, tome IV, n° 121, p. 122

En cette matière, l'organisation de la production ne dépend que dans une faible mesure de la libre décision de l'homme. Les agriculteurs sont, plus étroitement encore que les autres exploitants, soumis à ce déterminisme économique que l'on constate dans les autres branches de l'activité humaine.

L'adoption d'un mode de culture déterminé leur est effectivement imposée. L'aménagement du fonds, dans ces conditions, est ainsi moins le résultat de leur travail que l'œuvre de la nature. Le premier n'est que la conséquence de l'autre.

Cette constatation est si évidente que les tribunaux n'ont pas jugé utile de souligner la nécessité d'une appropriation du fonds comme ils l'avaient fait pour les exploitations industrielles ou commerciales. Elle n'en est pas moins la condition essentielle de l'immobilisation du matériel agricole au même titre que pour les autres instruments de production.

On en trouve la preuve dans les réticences de la jurisprudence à propos des animaux d'élevage. La qualité d'immeubles par destination ne leur est reconnue que si le terrain sur lequel ils paissent ne se prête à aucun autre mode d'exploitation. C'est le cas, on l'a vu, des moutons des landes « qui ne sont productives que par les engrais que ces animaux procurent », des chevaux des haras, des vaches des fromageries. (1)

En dehors de ces hypothèses tout à fait limitées, on ne trouve pas, en effet, un aménagement suffisamment caractérisé du fonds, permettant de conclure que ces animaux sont, sans conteste, les accessoires indispensables du domaine auquel ils appartiennent.

Il n'en est pas de même, par contre, des bestiaux destinés à la culture qui sont, par nature, nécessairement attachés à l'exploitation du sol, ainsi que des groupements d'animaux fixés dans des endroits nettement caractérisés.

On retrouve ainsi l'idée de destination particulière du fonds considéré. Elle domine d'ailleurs tout le droit français en la matière.

Au XIV^{ème} siècle, l'auteur du *Grand Coutumier* soulignait déjà que l'immobilisation des poissons des étangs se justifie par le fait que « la nature de l'estang est d'avoir poisson ». (2)

Il ne s'agissait alors que d'une destination purement naturelle. Cette idée fut reprise et étendue dans notre ancien droit. Les solutions pratiques qui furent adoptées à cette époque se rattachent,

(1) : Voir, *supra*, 20.

(2) : Voir, *supra*, 10.

plus ou moins formellement, à l'existence de cet aménagement du fonds sans lequel on ne peut affirmer que les objets mobiliers, qui s'y trouvent, en constituent les véritables accessoires.

Il ne pouvait, en son absence, être question d'attache à perpétuelle demeure. Cela était particulièrement net pour les ornements d'appartement puisque les formules de l'époque ont été reproduites dans le Code civil.

Le mérite de la jurisprudence française est d'avoir mis en lumière l'importance de cette condition. Celle-ci constitue à l'heure actuelle, un élément d'appréciation déterminant. Elle apparaît, ainsi que nous nous sommes efforcés de l'établir, comme le fondement véritable de l'immobilisation par destination.

II. — L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION ET LE DROIT COMPARE.

La nécessité d'assurer sur le plan juridique la sauvegarde de l'intégrité économique des exploitations productives est une règle de bon sens qui figure dans toutes les législations modernes.

Chacune d'elles contient des dispositions tendant à empêcher que les instruments de production puissent être séparés du fonds au service duquel ils sont affectés.

On a vu, dans l'introduction de cette étude, qu'au cours du XIX^{ème} siècle, les législateurs étrangers ont généralement adopté les principes du Code civil français de 1804. Dans la plupart des pays d'Europe, l'immobilisation du matériel nécessaire aux exploitations a, pendant longtemps, été de règle.

Il n'en est plus de même aujourd'hui. Les législations récentes font suivre aux instruments de production le sort du fonds dont ils dépendent sans, pour autant, leur reconnaître la qualité d'immeubles.

C'est le cas des législations d'inspiration germanique, du Code civil suisse et du nouveau Code civil italien.

Il s'agit-là d'une simple différence de méthode, car la notion d'accessoire est, dans ces législations absolument conforme à celle d'immeuble par destination, telle qu'elle a été déterminée plus haut.

L'article 97 du B.G.B. reproduisant la formule de l'article 42 du *Landrecht* de Prusse, définit ainsi les accessoires (*Zubehöre Pertinenzstücken*) : « ...les choses mobilières qui, sans être parties

constitutives de la chose principale, ont pour destination de servir au but économique de cette chose et qui sont, vis-à-vis d'elle, dans un rapport de situation matérielle qui répond à cette destination ».

Plus précisément encore, certaines dispositions font état des quelques caractères déterminants qui, dans notre droit, ont été successivement dégagés par la jurisprudence.

On y trouve notamment l'exigence d'une appropriation caractérisée du fonds, faute de quoi on ne peut affirmer qu'il ait été destiné à abriter une exploitation déterminée. A défaut de cette condition, les objets qui ont été placés sur ce fonds n'en constituent pas nécessairement des accessoires, pas plus qu'ils ne pourraient être immobilisés par destination.

L'article 98 du *B.G.B.*, consacré au matériel d'usines, prévoit qu'il doit obligatoirement être contenu dans « un bâtiment aménagé d'une façon permanente en vue d'une exploitation industrielle ».

L'article 109, 1°, du *Proyecto de código civil-argentino* de 1936, reproduit textuellement cette formule.

On y trouve également une idée couramment admise dans notre droit. C'est le principe suivant lequel l'affectation ne peut être prise en considération que si elle est conforme à l'ordre naturel des choses.

Ce caractère normal de la destination donnée à un meuble est souligné dans l'article 644, 2°, du Code civil suisse. Aux termes de cet article, « sont des accessoires, les objets mobiliers qui sont d'après l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou à la garde de celle-ci et qu'il y a joints, adaptés ou rattachés pour le service de la chose ».

Rossel-Mentha soulignent que cette conformité aux usages locaux est une condition supplémentaire qui s'ajoute aux deux éléments objectifs que constituent l'affectation économique de l'accessoire à la chose principale et le rapport d'unité matérielle entre l'un et l'autre. (1)

L'article 645 du même Code exclut les effets mobiliers qui sont étrangers à la nature particulière de la chose principale.

(1) : *Op. cit.*, tome-II, n° 1207, p. 302 et 303.

Ces législations, par ailleurs, insistent sur le caractère nécessairement durable que doit présenter l'affectation. L'article 97 du *B.G.B.* prévoit, en effet, que « ...l'utilisation purement passagère d'une chose en vue du but économique d'une autre, ne lui donne pas la qualité d'accessoire ».

De son côté, le Code civil italien de 1942 définit les accessoires (*Pertinenze*) : « Les choses destinées d'une façon durable au service et à l'ornement d'une autre chose » (art. 817, 1°). C'est, à peu de choses près, la formule adoptée par le Code civil des Etats-Unis du Brésil de 1916 (art. 43, 3°).

A ce propos, Rossel-Mentha soulignent, qu'en droit suisse, les approvisionnements, les effets mobiliers qui ne sont pas rattachés à la chose principale que pour être gardés ou déposés à fin de vente ou de bail et, d'une façon générale, tout ce qui est plutôt déterminé par l'individualité de la personne, sont exclus des accessoires. (1)

Les tribunaux français s'attachent, on l'a vu, aux mêmes considérations pour consacrer l'immobilisation des instruments d'exploitation.

En fait, les législations récentes entendent par accessoires les objets que l'on qualifie, en droit français, d'immeubles par destination. L'énumération qu'en donne l'article 98 du *B.G.B.* notamment, est absolument identique à celle de l'article 524.

Les conditions de l'affectation des accessoires d'exploitation sont les mêmes dans les deux groupes de législations.

Le Code civil suisse, par ailleurs, suppose nécessairement l'intervention du propriétaire. (2) Le *B.G.B.*, par contre, ne l'exige pas. Quant au nouveau Code civil italien, il prévoit formellement que la destination peut être l'œuvre de propriétaire de la chose principale ou de celui qui a sur elle un droit réel (art. 817, 2°).

Cette solution n'a rien de surprenant. Rien ne s'oppose, en effet, à ce qu'une disposition législative particulière interdise de séparer du fonds les instruments d'exploitation qu'un usufruitier, par exemple, y a placés. Il ne peut ne être ainsi que dans les législations qui ne confèrent pas à cette catégorie de biens la qualité d'immeubles.

(1) : *Cp. cit.*, tome II, n° 1209, p. 307.

(2) : Rossel-Mentha, *op. cit.*, tome II, n° 1208, p. 305.

Notre droit suppose nécessairement que l'accessoire et la chose principale appartiennent à la même personne, faute de quoi, l'immobilisation d'un meuble serait sans intérêt. Elle ne suffirait pas à faire suivre à ce dernier le sort du fonds auquel il se rattache. Les actes juridiques dont l'un fait l'objet ne peuvent s'étendre de plein droit à l'autre que si ces deux biens font partie du même patrimoine.

Cette différence fondamentale entre les deux groupes de législations se justifie fort bien. Elle est fonction du procédé technique particulier que chacun d'eux a adopté.

Ce choix a été dicté par des raisons d'ordre historique absolument incontestables. Il ne faut pas oublier, qu'en cette matière, notre droit a subi l'influence des dispositions du droit romain plus que celles des coutumes germaniques.

Or, pour les juristes latins, les objets mobiliers ne constituaient les accessoires d'un fonds que dans la mesure où ils pouvaient être considérés comme une partie de ce dernier. Cette idée a été reprise par les juristes de l'Ancien Régime, notamment par Pothier. Tout naturellement, on a été ainsi amené à identifier ces objets avec le fonds auquel ils appartenaient. En les assimilant à des immeubles, on ne faisait que consacrer une situation de fait. Cela permettait en même temps d'assurer l'indissolubilité de cet ensemble dont tous les éléments étaient désormais soumis à un régime juridique unique.

Il n'en a pas été de même en droit germanique. De bonne heure, on avait compris qu'il ne fallait pas séparer d'un domaine les esclaves, les bestiaux, les instruments agricoles ou autres qui en permettaient l'exploitation et sans lesquels il serait considérablement déprécié.

Fustel de Coulanges signale que, bien avant le XII^{ème} siècle, les accessoires mobiliers figuraient toujours dans les chartes et les formules d'aliénation. Sous réserve de modalités de détail, la rédaction couramment adoptée à l'époque mérovingienne était la suivante : « Je vends (ou je donne) *ma villa* (portant tel nom), avec tout ce qu'elle contient, maisons, constructions, terres, champs, vignes, forêts, paquis, esclaves, enfin tout ce qui est dans ses limites ». (1)

(1) : Histoire des institutions politiques de l'ancienne France : *L'allen et le domaine rural pendant l'époque mérovingienne*, 3^{ème} édition, Paris, 1922, p. 124, note 2.

L'ancien droit suisse, de la même façon, faisait suivre aux colons, aux bestiaux, aux pailles et fumiers, le sort du fonds, avec les maisons, greniers, granges et même les droits d'usage sur les communaux (*Allmenden*). (1)

Dès l'époque la plus reculée, la notion d'accessoires était ainsi familière aux peuples germaniques. La nécessité de ne pas les séparer de la chose principale ne leur avait pas échappé. On s'était efforcé de leur en faire suivre le sort en toutes circonstances, sans pour cela leur reconnaître la qualité d'immeubles.

C'est la raison pour laquelle on ne trouve pas dans les législations d'inspiration germanique la confusion qui s'est établie de bonne heure en France, entre les objets mobiliers incorporés ou attachés à perpétuelle demeure au fonds et les meubles qui sont simplement affectés à son exploitation.

Le *Landrecht* prussien (art. 42) fait une distinction très nette entre les parties intégrantes ou constitutives de la chose principale et les simples accessoires ou dépendances de celle-ci. Cette distinction est également très fermement soulignée dans le Code civil suisse (art. 642, 1^{er}). Il en est de même du *B.G.B.* dont l'article 93 est ainsi conçu : « Les parties constitutives d'une chose qui ne peuvent être séparées les unes des autres, sans que l'une ou l'autre soit détruite ou altérée dans son essence ne peuvent faire l'objet de droits particuliers ».

Dans ces législations, l'équivoque n'est pas possible. Il n'y a place pour aucune controverse comparable à celles auxquelles a donné lieu l'article 525 du Code civil français. (2)

A ce point de vue, ces législations présentent une incontestable supériorité sur la nôtre. Ce n'est pas d'ailleurs la seule.

On vient de voir que la protection de l'intégrité d'une exploitation était réalisée plus largement que chez nous, puisqu'elle peut s'étendre aux accessoires placés par le titulaire d'un simple droit réel en non pas seulement à ceux qui appartiennent au propriétaire.

Cette protection d'ailleurs n'en est pas moins extrêmement efficace. Elle n'est certainement pas inférieure à celle que procure l'immobilisation des instruments de production.

(1) : Heusler : *Institutionen des deutschen privatrechts*, tome I, § 72. Cité par Du Hamel, *op. cit.*, p. 42, note 3.

(2) : Rossel-Menthla, *op. cit.*, tome II, n° 1201, p. 297.

L'article 644, 1^o, du Code civil suisse prévoit, en effet, que « Tout acte de disposition relatif à la chose principale s'étend aux accessoires, si le contraire n'a pas été réservé ».

Dans le commentaire consacré à cet article, Rossel-Mentha font remarquer que ce texte ne doit pas être interprété à la lettre. Il n'est pas particulier aux actes de disposition. D'une façon générale, au contraire, on doit partir du principe suivant : « ... le même droit de propriété qui frappe la chose principale frappe aussi les accessoires de cette chose tant qu'ils conservent cette qualité. Il se forme une unité économique et juridique qui s'impose au respect de tous, et ne peut être méconnue contre la volonté du propriétaire et des autres intéressés ». Ces mêmes auteurs soulignent ensuite que les accessoires ne peuvent, par suite, être saisis indépendamment de cette chose. (1)

L'indissolubilité du fonds et de ses accessoires d'exploitation se trouve ainsi assurée d'une façon durable. Elle est, en principe, aussi étroite que celle qui existe entre ce fonds et les objets qui en constituent les parties intégrantes.

Le nouveau Code civil italien prévoit cependant que les accessoires peuvent faire l'objet d'un acte juridique particulier (art. 818, 2^o). Cette disposition se justifie par l'apparition, durant ces dernières années, de nouveaux modes de crédit mobilier dont on n'a pas voulu exclure les accessoires d'exploitation.

L'article 108, 2^o, du projet de Code civil argentin, par contre, conserve le principe du Code civil suisse suivant lequel les accessoires ne peuvent, pas plus que les parties intégrantes, faire l'objet d'un droit distinct.

Malgré la rigueur de ce principe, cette indissolubilité ne soulève pas, en pratique, de difficultés. Les conséquences qui y sont attachées sont sensiblement analogues à celles de l'immobilisation par destination. Bien plus, son application ne présente aucun des inconvénients qui sont inhérents à ce procédé technique.

Il ne peut être question, notamment, d'imposer les accessoires d'exploitation comme s'il s'agissait d'immeubles, puisque ces législations n'ont pas adopté une telle assimilation.

Cette dernière apparaît, ainsi, comme l'inconvénient le plus sensible de notre système. En définitive, le but recherché par le législateur peut être atteint sans qu'il faille nécessairement faire appel à la fiction de l'immobilisation.

(1) : *Op. cit.*, tome II, n^o 1206, p. 301.

Celle-ci s'est révélée à l'usage d'une application délicate et complexe. Elle ne présente en contre-partie aucun avantage. Aussi, Planiol et Ripert la considèrent-ils, non sans raison d'ailleurs comme « la création la plus inutile du droit moderne ». (1) .

« Il suffisait, selon les mêmes auteurs, d'admettre que les accessoires mobiliers d'un fonds, destinés à son exploitation, ne peuvent pas en être séparés sans la volonté du propriétaire, lorsque le fonds et les accessoires appartiennent à la même personne ». (2)

C'est en quelque sorte, la reproduction de la formule des codes civils de la Suisse et de l'Allemagne.

Si elle était intégrée dans notre Code civil, aux lieu et place des articles 522, 524 et 525, elle aurait le mérite de ne pas entraîner la perception des droits de mutation au tarif immobilier lorsque les accessoires d'exploitation d'un fonds sont vendus en même temps que ce dernier.

Elle ferait disparaître, d'autre part, la contradiction à laquelle on a été contraint d'aboutir dans notre droit, en matière de warrants. Il y a une antinomie certaine entre la qualité d'immeuble des instruments de production et ce mode de crédit dont on les a jugés susceptibles.

Il serait possible, en outre, de comprendre dans le nantissement d'un fonds de commerce les accessoires mobiliers qui dépendent du local commercial où ce fonds est installé. Sous réserve, bien entendu, d'observer les formalités de publicité prescrites en cette matière.

Il est infiniment probable également que la jurisprudence française ne maintiendrait pas la position qu'elle a adoptée à propos du privilège du vendeur de meubles. Il n'y aurait plus aucune raison de lui préférer en toutes circonstances les créanciers hypothécaires de l'acheteur.

L'exploitation d'un fonds serait ainsi à l'abri de toute séparation fortuite des accessoires qui lui sont nécessaires. Le propriétaire seul aurait la faculté de la réaliser, comme cela lui est actuellement permis.

Toutes difficultés d'application ne seraient cependant pas écartées.

(1) : *Op., cit.*, tome III, n° 77, p. 78.

(2) : *Op. cit.*, tome III, n° 77, p. 78.

Certes, certains textes du Code civil, suffiraient à eux seuls à justifier un certain nombre de conséquences qui, dans notre droit actuel, sont attachées à l'immobilisation par destination.

L'article 1018, en particulier, prévoit que la chose vendue doit être délivrée avec les accessoires qui en dépendent. L'article 1615 contient une disposition analogue en cas de legs d'un immeuble.

L'article 2133 suffit, de son côté, à expliquer que le gage des créanciers s'étend à tous les accessoires qui sont placés sur le fonds grevé.

Certains points, par contre, devraient faire l'objet de dispositions particulières du législateur.

Si l'on renonçait dans notre droit à l'immobilisation des instruments de production, on ne pourrait pas permettre au créancier hypothécaire inscrit sur un fonds, d'exercer un droit de suite sur les accessoires livrés par son débiteur à un acquéreur de mauvaise foi. On ne pourrait pas davantage l'autoriser à exercer un droit de préférence sur ceux qui ont été vendus à un acheteur de bonne foi.

Les créanciers hypothécaires n'auraient plus aucun moyen pour se prémunir contre une pareille diminution de leur gage.

C'est la raison pour laquelle l'article 818, 3°, du Code civil italien prévoit que la cessation de la qualité d'accessoire n'est pas opposable à ceux qui ont acquis antérieurement des droits sur la chose principale.

L'article suivant réserve formellement les droits du vendeur de meubles. Il est ainsi conçu : « La destination d'une chose au service et à l'ornement d'une autre ne peut préjudicier aux tiers qui avaient été établis dessus au profit des tiers. De tels droits ne peuvent être opposés aux tiers de bonne foi, s'ils ne résultent pas d'un écrit ayant date certaine antérieure, lorsque la chose principale est un immeuble ou un meuble inscrit sur les registres publics ».

Il serait indispensable d'adopter des dispositions analogues si l'on se décidait en France à abandonner les principes qui ont inspiré les rédacteurs du Code civil de 1804.

En l'état actuel de notre droit, une telle réforme serait peut-être difficile à réaliser. Il suffirait, sans aller jusque-là, d'apporter certains assouplissements particuliers à la notion d'immeuble par destination.

Il faudrait notamment que les tribunaux français consentissent à faire abstraction, dans quelques hypothèses nettement limitées, de la qualité légale conférée aux objets mobiliers affectés au service et à l'exploitation d'un fonds.

Ce serait le cas, en particulier, en matière fiscale ainsi que pour l'exercice du privilège du vendeur de meubles.

De ce fait, la construction jurisprudentielle de l'immobilisation par destination présenterait alors une apparence d'homogénéité parfaite :

Il ne s'agit pas d'ailleurs d'exiger que nos tribunaux modifient sur certains points la position qu'ils ont depuis longtemps adoptée. Il est souhaitable, au contraire, qu'ils fassent une application beaucoup plus nuancée des textes relatifs à cette matière.

Il convient, à cette occasion de rappeler que les fictions ne sont que « des artifices de l'esprit créateur ». Comme l'a souligné le Doyen Gény, celui-ci ne restant opportuns dans leur emploi qu'à si « on contrôle incessamment leur jeu, par l'appréciation de leur influence qu'ils exercent sur les intérêts supérieurs et de fond qu'ils doivent assurer, de façon à faire prévaloir, en toutes occurrences, le juste objectif; quelles que soient les justes déformations subies par l'idée ». (1)

L'immobilisation par destination est la matière qui devrait fournir à la jurisprudence française, l'occasion de mettre tout opportunément en pratique cette règle fondamentale de l'interprétation des fictions de la loi.

Vu :

Le Président de la Thèse
Henri MOREL

Vu :

Le Doyen
G. RIPERT.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Paris
Gilbert GIDEL.

(1) : *Op. cit.*, tome III, n° 263, p. 447.

BIBLIOGRAPHIE

1° - OUVRAGES GÉNÉRAUX

A/ - OUVRAGES GÉNÉRAUX D'ORDRE HISTORIQUE

Jacques d'Ableiges. — *Le grand coutumier de France*, édition Laboulaye et Dareste, Paris, 1868.

Accarias. — *Précis de droit romain*, en 2 volumes, 4ème édition, Paris, 1886-1891.

Ph. de Beaumanoir. — *Coutumes de Beauvaisis*, édition Salmon, en 2 volumes, Paris, 1899-1900.

Bourdod de Richebourg. — *Nouveau coutumier général ou corps des coutumes générales et particulières de France et des provinces sous le nom des Gaules*, en 4 volumes, Paris, 1724.

Fr. M. Bourjon. — *Le droit commun de la France et la coutume de Paris, réduits en principes*, en 2 volumes, Paris, 1747.

Boutillier. — *Le grand coutumier et pratique du droit civil et canon en France*, imprimé sous le nom de *Somme rurale*, édition Charondas le Caron, Paris, 1621.

Brissaud (Jean). — *Manuel d'histoire du droit privé*, nouvelle édition par Jacques Brissaud, Paris, 1935.

Emile Chenon. — *Histoire générale du droit français public et privé des origines à 1815*, en 2 volumes, Paris, 1926-1929. (Le second volume publié par M. Olivier-Martin).

Guy Coquille. — *Œuvres*, en 2 volumes, édition par Cl. Labottière, Bordeaux, 1703.

Corpus juris civilis. Academicum parisiense, 5ème édition par Galisset, Paris, 1853.

Ch. du Fresne, sieur Ducange. — *Glossarium mediae et infimae latinitatis*, en 3 volumes, 1678. — 10 volumes, édition Léopold Favre, Paris, 1937-1938.

M. Duplessis. — *Traité sur la coutume de Paris*, 5ème édition par Berroyer et de Laurière, Paris, 1754.

- A. Eismein. — *Cours élémentaire d'histoire du droit français*, 15ème édition par Gènestal. Paris, 1925 (tirage de 1930).
- Fustel de Coulanges. — *Essai sur les institutions politiques de l'ancienne France. L'allen et le domaine rural pendant l'époque mérovingienne*, 3ème édition, Paris, 1922.
- P. F. Girard. — *Manuel élémentaire de droit romain*, 8ème édition, par Félix Senn. Paris, 1929.
- Jeambert, Jourdan et Decrusy. — *Recueil général des anciennes lois françaises depuis l'an 420 jusqu'à la révolution de 1789*, en 28 volumes et une table, Paris, 1827.
- Li livres de justice et de plet*, publié par Rapetti, Paris, 1850.
- Loi salique ou recueil contenant les anciennes rédactions de cette loi et le texte connu sous le nom de « Lex emendata »*, publié par J.M. Pardessus, Paris, 1843.
- Antoine Loysel. — *Institutions coutumières*, avec les notes d'Ensebe de Laurière, en 2 volumes, édition Dupin et Laboulaye, Paris, 1846.
- Gaston May. — *Eléments de droit romain*, 18ème édition, Paris, 1932.
- Patot. — *Mémoires et leçons de droit romain*, cours de doctorat professé à la Faculté de droit de Paris, 1938-1939.
- R. Pothier. — *Les traités du droit français*, en 11 volumes et une table, édition Dupin, Paris, 1827.
- Paul Violet. — *Deux parties. Histoire des institutions politiques et administratives de la France*, en 3 volumes, Paris, 1890-1903. (Tome I épuisé).

B - OUVRAGES GÉNÉRAUX D'INTÉRÊT ACTUEL

- Ch. Aubry et C. Rau. — *Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariæ*, en 12 volumes, tomes I et II, 6ème édition, avec la collaboration de E. Bartin, Paris, 1935.
- G. Baudry. — *L'expropriation pour cause d'utilité publique d'après la nouvelle législation* (les décrets de 1935), Première partie : commentaire pratique, Paris, 1937.
- G. Baudry-Lacantinerie et Chauveau. — *Traité théorique et pratique de droit civil*, tome VI, *Des Biens*, 3ème édition, Paris, 1905.
- G. Baudry-Lacantinerie et de Loynes. — *Traité théorique et pratique de droit civil*, tomes XXV, XXVI, XXVII, *Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée*, 3ème édition, Paris, 1906.
- Ch. Beudant. — *Cours de droit civil français*, 2ème édition par R. Beudant et P. Lerebours-Pigeonnière, tome VI, *Les biens*, avec la collaboration de P. Voirin, Paris, 1938.

- Ch. Beudant.** — *Cours de droit civil français. — Les sûretés personnelles et réelles*, 2 tomes, publiés par Robert Beudant, Paris, 1900-1902.
- J.L. Carré et A. Chauveau.** — *Lois de la procédure civile et commerciale*, en 11 volumes et 1 supplément alphabétique et analytique, 5ème édition, Paris, 1880.
- S. Cendrier** — *Le fonds de commerce. — Traité théorique et pratique avec formules et textes législatifs*, 6ème édition, par Robert Martin et René Maus, Paris, 1934.
- Championnière et Rigaud.** — *Traité des droits d'Enregistrement de Timbre et d'Hypothèques et des contraventions à la loi du 25 ventose an XI*, suivi d'un dictionnaire analytique, 6 volumes, Paris, 1835-1851.
- A. Colin et H. Capitant.** — *Cours élémentaire de droit civil français*, en 3 volumes, tome I, 7ème édition, Paris, 1931. Tome II, 6ème édition, Paris, 1931. Tome III, 5ème édition, Paris, 1929.
- A.M. Demante.** — *Cours analytique de Code Napoléon*, en 9 volumes, tome II, articles 229 à 710, Paris, 1853.
- S. Domolombe.** — *Traité de la publication des effets et de l'application des lois en général*, en 31 volumes. Tomes IX et X, *De la distinction des biens*, 4ème édition, Paris, 1881.
- A. du Caurroy, E. Bonnier, J.B. Roustain.** — *Commentaire théorique et pratique du Code civil*, en 2 volumes, Paris, S.D.
- M. Duranton.** — *Cours de droit civil français suivant le Code civil*, en 22 volumes, tome IV, 4ème édition, Paris, 1844.
- J. Escarra.** — *Principes de droit commercial*, en 6 volumes, Tome I, *Histoire du droit commercial. Sources. Documentation. Actes de commerce. Fonds de commerce. Propriété commerciale. Juridiction commerciale. Organes de représentation des intérêts commerciaux*, Paris, 1934, avec la collaboration de Edouard Escarra et J. Rault.
- P.A. Fenet.** — *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, en 15 volumes, Paris, 1827-1828.
- S. Galopin.** — *Cours de droit civil. Les biens, la propriété et les servitudes*, 3ème édition révisée et mise au courant par Wille, Liège, 1932.
- C. Garsonnet et Ch. César-Bru.** — *Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale en justice de paix et devant les conseils des prud'hommes*, tomes I et IV, 3ème édition, Paris, 1913, avec un supplément en 1931.
- M. Caudry.** — *Traité de la législation des cultes et spécialement du culte catholique*, en 3 volumes, Paris, 1856.
- Fr. Geny.** — *Science et technique en droit privé positif*, en 3 volumes, Paris, 1914-1921. (2ème tirage en 1922).
- L. Guilleaume.** — *Traité des privilèges et hypothèques*, en 4 volumes, Paris, 1896-1898. (Tome IV, 2ème édition, Paris, 1900).
- L. Josserand.** — *Cours de droit civil positif français*, en 3 volumes, 3ème édition, Paris, 1938-1940.

- M. Laborde-Lacoste.** — *Précis élémentaire des voies d'exécution*, 2ème édition, Paris, 1939.
- F. Laurent.** — *Principes de droit civil français*, en 33 volumes, tome V, 3ème édition, Bruxelles-Paris, 1878.
- E. Maguero.** — *Traité alphabétique des droits d'Enregistrement, de Timbre et d'Hypothèques*, en 5 volumes, Paris, 1909-1911, 2ème édition, avec un supplément en 1926, avec la collaboration de Ed. Tassain et Ed. Molas.
- V. Marcadé.** — *Explication théorique et pratique du Code civil*, en 13 volumes. (A partir du 6ème, en collaboration avec P. Pont), tome II, 8ème édition, Paris, 1886.
- M. et L. Mazeaud.** — *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile et délictuelle et contractuelle*, en 3 volumes, 2ème édition, Paris, 1934.
- L. Milhaud.** — *Répertoire général alphabétique des justices de paix. Matières civiles*, tome IV, Paris, 1933.
- Fr. Mourlon.** — *Examen critique et pratique du commentaire de M. Trolong sur les privilèges*, Paris, 1855.
- L. Pabon.** — *Traité théorique et pratique des justices de paix. (Matières civiles)*, tome IV, Paris, 1906.
- Pigeau.** — *La procédure civile des tribunaux de France démontrée par principes de mise en action par des formules*, en 2 volumes, 5ème édition, par J.L. Crivelli, Paris, 1866.
- M. Planiol.** — *Traité élémentaire de droit civil*, en 3 volumes, avec la collaboration de G. Ripert. Tome I, 12ème édition, Paris, 1932. Tomes II et III, 11ème édition, Paris, 1932. Nouveau tirage avec un supplément de mise au courant du 1er octobre 1939, Paris, 1940.
- M. Planiol et G. Ripert.** — *Traité pratique de droit civil français*, en 14 volumes, Paris 1925-1934. Tome III, *Les biens*, avec la collaboration de M. Picard. Tome XIII, *Les sûretés réelles*, avec la collaboration de E. Becqué.
- M. Proud'hon.** — *Traité du domaine public ou de la distinction des biens considérés par rapport au domaine privé*, en 5 volumes, tome I, Dijon, 1839.
- V. Rossel et F.M. Mentha.** — *Manuel du droit civil suisse*, tome II, *Droit des successions. Des droits réels (1ère partie : de la propriété)*, 2ème édition, Lausanne-Genève, 1922.
- E. Thaller.** — *Traité élémentaire de droit commercial à l'exclusion du droit maritime*, 8ème édition par Perceron, en 2 volumes, Paris, 1931.
- L. Thézard.** — *Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée*, Paris, 1880.
- Troplong.** — *Droit civil expliqué*, tome I, *Des privilèges et hypothèques ou commentaire du titre XVIII du Livre III du Code Napoléon*, 5ème édition, Paris, 1854.
- A. Wahl.** — *Traité de droit fiscal*, en 2 volumes, Paris, 1902-1903.

II° - MONOGRAPHIES ET ARTICLES

A/- MONOGRAPHIES ET ARTICLES D'ORDRE HISTORIQUE

- L. Barthou.** — *De la distinction des biens en meubles et immeubles.* Thèse, Paris, 1886.
- J. Brissaud.** — *Le régime de la terre dans la société étaliste du Bas-Empire.* Thèse, Paris, 1927.
- Ch. César-Bru.** — *De la division des biens en meubles et immeubles.* Thèse, Toulouse, 1890.
- M. Du Hamel.** — *Essai sur la distinction des biens en immeubles et meubles d'après le coutumier de Poitou de 1417.* Thèse, Poitiers, 1913.
- G. Goury.** — *Origine et développement historique de la distinction des biens en meubles et immeubles.* Thèse, Nancy, 1897.
- Ch. Jacques.** — *Histoire de la distinction des biens en meubles et immeubles, à Rome, en pays coutumier et dans le Code civil.* Thèse, Paris, 1884.
- L. Lorgnier.** — *Les cateux dans les coutumes du Nord de la France.* Thèse, Paris, 1906.
- R. Saleilles.** — *De la possession des meubles en droit romain.* Thèse, Paris, 1883.

B/- MONOGRAPHIES ET ARTICLES D'INTÉRÊT ACTUEL

- R. Barbary.** — *Des modifications apportées aux droits des créanciers par l'immobilisation des meubles sur lesquels ils portent.* Thèse, Paris, 1914.
- L. Barthou.** — *De l'origine de l'adage « Vili mobilia possessionis » et de son influence sur le Code civil.* Thèse, Paris, 1886.
- J. Brissé Saint-Macary.** — *De l'accession artificielle immobilière. Essai d'un fondement juridique rationnel.* Thèse, Bordeaux, 1929.
- L. Cacaud.** — *Le warrant agricole.* Thèse, Rennes, 1938.

- Charmont.** — *L'hypothèque constituée sur un établissement industriel en tant qu'elle porte sur l'outillage industriel considéré comme immeuble par destination, est-elle opposable au créancier qui a traité avec l'acquéreur du fonds de commerce, a reçu de lui le nantissement de ce fonds et publié son droit.* *Revue critique*, 1910, p. 193.
- Coin-Delisle.** — *Sur l'immobilisation des glaces d'appartement.* *Revue critique*, 1853, p. 24.
- Coin-Delisle.** — *Examen doctrinal de la jurisprudence des arrêts et des auteurs sur l'immobilisation des meubles corporels sous le Code Napoléon (articles 522, 523, 524, 525 du Code Napoléon).* *Revue critique*, 1858, tome XII, p. 385 à 416 et 481 à 503.
- E. Devillez.** — *Les warrants agricoles. Etude des lois du 18 juillet 1898 et du 30 avril 1906.* Thèse, Paris, 1909.
- P. Esmein.** — *La loi du 16 novembre 1940 soumettant les opérations immobilières à l'autorisation du préfet.* *Semaine juridique*, 1941, étude n° 185.
- Poiret.** — *Fonds de commerce propre exploité dans un immeuble de communauté.* *Journal des notaires*, 1932, art. 37.048, p. 214.
- M. Fréjaville.** — *Des meubles par anticipation.* Thèse, Paris, 1927.
- G. Germinet.** — *Le warrant hôtelier.* Thèse, Paris, 1930.
- P. Gilles.** — *La réintégration.* Thèse, Paris, 1936.
- A. Giraud.** — *Des immeubles par destination. Doit-on considérer comme tels les chevaux attachés à un haras par le propriétaire ?* *Revue critique*, 1900, p. 374 et suivantes, p. 404 et suivantes.
- M. Lavalette-Simon.** — *L'immobilisation de fonds de commerce et la loi de 1900.* Thèse, Paris, 1913.
- R. Lecourt.** — *Nature juridique de l'action en réintégration.* *Etude de la jurisprudence française.* Thèse, Caen, 1931.
- Mazin.** — *Le warrant agricole.* *Defrénois*, 1932, études pratiques, n°s 23.074, 23.089, 23.100.
- F. Mourlon.** — *De l'effet que peuvent avoir sur les privilèges mobiliers les modifications ou transformations subies par les choses sur lesquelles ils sont établis.* *Revue critique*, 1854, tome V, p. 79.
- D. Mourmant.** — *L'article 2280 et les possesseurs successifs du meuble perdu ou volé.* Thèse, Lille, 1936.
- R. Robin.** — *Des droits des créanciers inscrits sur le fonds de commerce.* Thèse, Paris, 1929.
- F. Roger.** — *Les immeubles par destination.* *Journal des notaires*, 1937, art. 39.487, p. 1078.

- A. Sauvalle.** — *De la distinction entre les immeubles par nature et les immeubles par destination et spécialement de l'outillage immobilier.* Thèse, Paris, 1902.
- J. Sillard.** — *Le commerçant propriétaire de l'immeuble ou il exploite son fonds de commerce.* Thèse, Rennes, 1933.
- H. Solus.** — *Conséquences fiscales de la notion d'immeuble par destination.* *Journal des notaires*, 1929, art. 35.923, p. 505.
- A. Valette.** — *De la propriété et de la distinction des biens.* *Commentaire des titres I et II du Livre II du Code civil*, Paris, 1879.
- H. Vialleton.** — *Note sur l'immobilisation par destination en droit français actuel, sous Cassation italienne, 20 avril 1933, Giurisprudenza comparata di Diritto civile*, volume I, p. 57.
- P. Voirin.** — *La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme ou comme principe de son autonomie.* *Revue trimestrielle de droit civil*, 1930, p. 291.
- 

III^e - PÉRIODIQUES ET RECUEILS DE JURISPRUDENCE

	Abréviation.
Dalloz.	
Recueil périodique et critique de Jurisprudence, de Législation et de Doctrine .	DP.
Recueil hebdomadaire de Jurisprudence.	Dh.
Recueil analytique de Jurisprudence et de Législation.	Da.
Jurisprudence générale : répertoire méthodique et alphabétique de Législation, de Doctrine et de Jurisprudence. En 45 volumes avec un supplément en 19 volumes.	DJG.
Defrénois. — Répertoire pratique du Notariat et de l'Enregistrement.	Defrénois.
Documents parlementaires. Annexes aux procès-verbaux des séances. Projets et propositions de loi. Exposés des motifs et rapports. (Annexe du Journal Officiel).	
La Gazette des Tribunaux. Journal de Jurisprudence et des Débats judiciaires.	Gaz. Tx.
La Gazette du Palais.	
Supplément au journal quotidien.	Gaz. Pal.
Table alphabétique de 5 années et répertoire universel de la Jurisprudence.	GPTQ.
<i>Giurisprudenza comparata di Diritto civile.</i>	
Instructions générales, circulaires et lettres communes de Monsieur le Directeur Général de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.	Inst. Gén.
Le Journal de Robe. (Journal de la Jurisprudence de la Cour d'Appel d'Alger).	Robe.
Journal de l'Enregistrement et des Domaines.	JE.

	Abréviation.
Journal des Conservateurs des Hypothèques. (Journal des Conservateurs des Hypothèques de France, des Colonies et de Belgique, fondé en 1845 et Revue Hypothécaire, fondée en 1886, réunis depuis 1937).	<i>J. Conser.</i>
Journal des Notaires et des Avocats et Jurisprudence du Notariat.	<i>J.N.</i>
Pacrisie belge. (Recueil général de la Jurisprudence des Cours et Tribunaux de Belgique).	<i>Pas.</i>
Sirey.	
Recueil général des Lois et Arrêts en matière civile, criminelle, administrative et de droit public, fondé par J. B. Sirey.	<i>S.</i>
Recueil général des Lois et Arrêts avec notes et commentaires, revu et complété par L.M. Devilleneuve et A. Carette. (Rédigé sur le précédent : 1791-1830).	<i>S. Chr.</i>
Répertoire Commaille. (Répertoire pratique de Jurisprudence et de Législation et Revue synthétique réunis).	<i>Commaille.</i>
Répertoire général et raisonné de l'Enregistrement, des Domaines et des Hypothèques. (dit Répertoire Garnier), 8ème édition, Paris, 1914.	<i>Garnier.</i>
Répertoire périodique de l'Enregistrement, des Domaines et des Hypothèques. (faisant suite au précédent).	<i>Rép. per.</i>
Revue Algérienne, Tunisienne, Marocaine de Législation et de Jurisprudence.	<i>RA.</i>
Revue critique de Législation et de Jurisprudence.	<i>Rev. crit.</i>
Revue trimestrielle de Droit civil.	<i>Rev. Trim.</i>
Revue de l'Enregistrement, des Hypothèques, du Timbre et du Domaine.	<i>RE.</i>
La Semaine Juridique.	<i>Sem. Jur.</i>



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION. p. 1.

PREMIÈRE PARTIE

LES PRÉCÉDENTS HISTORIQUES ET LE CODE CIVIL

CHAPITRE I : *LE DROIT ROMAIN.*

1. — Histoire de la distinction des biens en meubles et immeubles, p. 10.

SECTION I : *L'INSTRUMENTUM.*

Paragraphe 1 : **CONTENU DE L'INSTRUMENTUM.**

2. — Legs *cum instrumento* et legs *instructus*, p. 15. — 3. — *L'instrumentum* et l'immobilisation par destination, p. 19.

Paragraphe 2 : De l'adage « *Instrumentum fundi non est pars fundi* ».

4. — Portée de cet adage, p. 21. — 5. — L'attache à perpétuelle demeure, p. 23.

SECTION II : *LES APPLICATIONS PRATIQUES DE LA NOTION D'ACCESSOIRE.*

Paragraphe 1 : **LES FONDS RURAUX.**

6. — Le fumier et les pailles, p. 26. — 7. — Les esclaves, p. 27.

Paragraphe 2 : **LES FONDS BATIS.**

8. — Les ornements des maisons, p. 29.

CHAPITRE II : *L'ANCIEN DROIT.*

SECTION I : *LES ORIGINES. LE DROIT COUTUMIER.*

Paragraphe 1 : **L'IMMOBILISATION et la PRATIQUE COUTUMIERE.**

9. — Les immeubles par nature, p. 33. — 10. — Elargissement de la notion d'adjonction à un immeuble, p. 36.

Paragraphe 2 : **PROGRES SUR LES IDEES ROMAINES.**

11. — Apparition de la notion de destination, p. 39.

SECTION II : *LE DROIT DE LA FIN DE L'ANCIEN REGIME.*

Paragraphe 1 : **L'IMMOBILISATION ET LA PRATIQUE JUDICIAIRE.**

12. — Solutions positives, p. 44.

Paragraphe 2 : **L'IMMOBILISATION ET LA LOI.**

13. — Mesures législatives relatives aux instruments de culture, p. 48.

CHAPITRE III : *LE CODE CIVIL.*

SECTION I : *LES TEXTES.*

Paragraphe 1 : **LES PROJETS ANTERIEURS AU CODE CIVIL.**

14. — Les projets de Cambacérès, p. 53.

Paragraphe 2 : **LA CONFECTION DU CODE CIVIL.**

15. — Le projet de l'an VIII, p. 56.

SECTION II : *L'IMMOBILISATION D'APRES LE CODE CIVIL.*

Paragraphe 1 : **LES BIENS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMMOBILISES.**

16. — Nature juridique de ces biens, p. 60.

Paragraphe 2 : **L'IMMOBILISATION PROPREMENT DITE.**

17. — Particularités du procédé technique, p. 63. — 18. — Nécessité d'une étude jurisprudentielle, p. 67.

DEUXIÈME PARTIE

LE DROIT ACTUEL

CHAPITRE I : *LE DOMAINE DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION.*

SECTION I : *L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION AGRICOLE.*

19. — Généralités, p. 72.

Paragraphe 1 : **LES INSTRUMENTS de la MISE en VALEUR du SOL.**

20. — Les animaux attachés à la culture, p. 73. — 21. — Particularités du cheptel livré au fermier, p. 76. — 22. — Portée étendue reconnue à l'article 522 C.c., p. 78. — 23. — Les ustensiles aratoires, p. 79. — 24. — Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes, p. 81. — 25. — Les esclaves des colonies, p. 82.

Paragraphe 2 : **LES BIENS DESTINES à ETRE INCORPORES au SOL.**

26. — Les semences, p. 82. — 27. — Les pailles et engrais, p. 84.

Paragraphe 3 : **CERTAINS GROUPEMENTS D'ANIMAUX.**

28. — Les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les poissons des étangs, p. 87. — 29. — Les ruches à miel, p. 87. — 30. — Controverse relative aux vers à soie, p. 88.

SECTION II : *L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION INDUSTRIELLE.*

31. — Généralités, p. 90. — 32. — Définition de l'usine selon Coin-Delisle, p. 91.

Paragraphe 1 : **LE MATERIEL NECESSAIRE A L'EXPLOITATION DES DIVERSES INDUSTRIES.**

33. — Les industries extractives, p. 95. — 34. — Les industries métallurgiques, p. 95. — 35. — Les industries textiles, p. 96. — 36. — Les industries alimentaires, p. 96. — 37. — Les industries de transformation, p. 96. — 38. — Industries diverses, p. 97.

Paragraphe 2 : **LES AGENTS EXTERIEURS.**

39. — Evolution de la jurisprudence, p. 97. — 40. — Les moyens de transport, p. 98. — 41. — Les récipients des produits manufacturés, p. 99.

SECTION III : *L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION COMMERCIALE.*

Paragraphe 1 : **LES EXPLOITATIONS HOTELIERES.**

42. — Exigence d'un fonds commercial, p. 101.

Paragraphe 2 : **LES ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES.**

43. — Controverse relative aux accessoires de théâtre, p. 103.

Paragraphe 3 : **EXPLOITATIONS COMMERCIALES DIVERSES.**

44. — Le matériel des établissements thermaux et autres, p. 104.

SECTION IV : *L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION DOMESTIQUE.*

45. — Les exploitations civiles, p. 105.

Paragraphe 1 : **LES OBJETS NECESSAIRES AU SERVICE DE LA MAISON.**

46. — Solutions positives, p. 107. — 47. — Les accessoires de fermeture, p. 108. — 48. — Controverse sur l'article 523 C.c., p. 110.

Paragraphe 2 : **LES OBJETS NECESSAIRES A LA CELEBRATION DU CULTE.**

49. — Position de la jurisprudence, p. 111.

SECTION V : **L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION ORNEMENTALE.**

Paragraphe 1 : **LES ORNEMENTS MURAUX.**

50. — Les glaces, p. 114. — 51. — Les tableaux et autres ornements, p. 117.

Paragraphe 2 : **LES STATUES.**

52. — Solutions positives, p. 118.

*
**

53. — Donnée économique de l'immobilisation par destination, p. 119.

CHAPITRE II : **LES LIMITES DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION.**

54. — La distinction des biens en meubles et immeubles est au-dessus de la volonté des parties, p. 125.

SECTION I : **CONDITIONS GENERALES DE L'IMMOBILISATION.**

Paragraphe 1 : **CONDITIONS DE LA CREATION.**

55. — Caractère intentionnel de l'affectation, p. 127. — 56. — Controverse relative aux groupements d'animaux, p. 129. — 57. — L'affectation doit être réelle et manifeste, p. 132. — 58. — Le placement d'un objet mobilier sur le fonds a la valeur d'une présomption d'immobilisation, p. 134.

Paragraphe 2 : **CONDITIONS DE LA CESSATION.**

59. — Principes directeurs, p. 136. — 60. — Nécessité d'une séparation effective du fonds et de ses accessoires, p. 138.

SECTION II : **L'INTERVENTION DU PROPRIETAIRE.**

Paragraphe 1 : **PRINCIPE.**

61. — L'idée de perpétuité, p. 141. — 62. — L'unité de patrimoine, p. 143.

Paragraphe 2 : **EFFETS.**

63. — Nécessité d'une double appropriation, p. 146. — 64. — L'usufruitier, p. 149. — 65. — Le fermier, p. 152. — 66. — Le locataire-constructeur, p. 154. — 67. — Le représentant du propriétaire, p. 157.

SECTION III : LE RAPPORT DE DESTINATION.

68. — Généralités, p. 159.

Paragraphe 1 : CARACTERE DURABLE DE L'AFFECTATION.

69. — Absence de précarité, p. 161. — 70. — Controverse sur la durée de l'affectation, p. 163. — 71. — Continuité de l'affectation, p. 168.

Paragraphe 2 : CARACTERE REEL DE L'AFFECTATION.

72. — Le service de l'homme, p. 170. — 73. — L'idée de spéculation, p. 172.

Paragraphe 3 : NECESSITE DE L'AFFECTATION.

74. — Spécialité de l'affectation, p. 175. — 75. — Caractère indispensable des instruments de production, p. 178.

*
* *

76. — Nécessité d'un aménagement du fonds, p. 181.

CHAPITRE III : LES EFFETS DE L'IMMOBILISATION PAR DESTINATION.

77. — Généralités, p. 187.

SECTION I : LES EFFETS ENTRE LES PARTIES.

Paragraphe 1 : L'OBJET IMMOBILISE PRIS EN TANT QU'ACCES- SOIRE.

78. — Modes d'acquisition de la propriété, p. 191. — 79. — L'expropriation, p. 194. — 80. — Formes des aliénations volontaires, p. 196. — 81. — Droits existant sur le fonds, p. 197. — 82. — Responsabilité du fait des immeubles par destination, p. 200.

Paragraphe 2 : L'OBJET IMMOBILISE PRIS ISOLEMENT.

83. — Les warrants, p. 201. — 84. — Le nantissement des fonds de commerce, p. 206.

SECTION II : LES EFFETS A L'EGARD DES TIERS.

Paragraphe 1 : LA POSSESSION des IMMEUBLES par DESTINATION.

85. — Application de l'article 2279 C.c., p. 210. — 86. — Exercice de la réintégration, p. 213.

Paragraphe 1 : CONFLIT ENTRE LE TITULAIRE D'UN DROIT REEL MOBILIER ET LE TITULAIRE D'UN DROIT REEL IMMOBILIER.

87. — L'acquéreur des objets immobilisés et le créancier hypothécaire, p. 215.

Paragraphe 3 : **CONFLIT ENTRE TITULAIRES DE SURETES MOBILIERES ET IMMOBILIERES.**

88. — Le créancier hypothécaire et le vendeur de meubles, p. 219. — 89. — Le créancier hypothécaire et le porteur de warrant, p. 224. — 90. — Le créancier hypothécaire et le créancier nanti, p. 226.

SECTION III : *LES EFFETS A L'EGARD DU FISC.*

Paragraphe 1 : **LA PERCEPTION de la CONTRIBUTION FONCIERE.**

91. — Imposition de l'outillage industriel, p. 230. — 92. — Recherche d'un critérium de distinction entre l'incorporation et l'attache à perpétuelle demeure, p. 232. — 93. — Solution proposée, p. 235.

Paragraphe 2 : **LA PERCEPTION DES DROITS DE MUTATION.**

94. — Notion de fraude au fisc, p. 238. — 95. — Procédés imaginés pour se soustraire à l'application des tarifs immobiliers, p. 240.

CONCLUSION, p. 247.

I. — L'immobilisation par destination et la conception classique des fictions, p. 252.

II. — L'immobilisation par destination et le droit comparé, p. 264.

BIBLIOGRAPHIE, p. 273.

TABLE DES MATIERES, p. 283.



Imprimerie C. VOLLOT
5 Rue Dumont-d'Urville - ALGER